

Élaboration du *Plan Local d'Urbanisme*

plu



## 4.1. Règlement

Document arrêté le :



**Maîtrise d'ouvrage :**

Commune de Vialas  
Mairie - Le Village  
48220 Vialas

**Chargés d'études :**



**ROBIN & CARBONNEAU** > Urbanisme, architecture

8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier  
contact@robin-carbonneau.fr  
09 51 27 25 17 - 06 81 57 64 43

# Table des matières

<b>Dispositions applicables aux zones urbaines (U)</b> .....	<b>4</b>
Dispositions applicables à la zone UA .....	5
Dispositions applicables à la zone UB .....	19
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)</b> .....	<b>33</b>
Dispositions applicables à la zone AU .....	33
Dispositions applicables à la zone AUE .....	46
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles (A)</b> .....	<b>56</b>
Dispositions applicables à la zone A .....	56
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles (N)</b> .....	<b>69</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	69
<b>Lexique</b> .....	<b>80</b>



# Dispositions applicables à la zone UA

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

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 de bâti dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu.

Si l'habitat domine, cette zone bâtie recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.)

Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial et une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone UA comporte un secteur **UAnc** qui, n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif, appelle une réglementation spécifique adaptée.

### > Localisation

La zone UA correspond aux espaces bâtis anciens du bourg de Vialas et des principaux hameaux habités.

- le secteur **UAnc** correspond aux espaces de la zone UA non desservis par l'assainissement collectif.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

- Accueillir de nouveaux habitants et dynamiser la vie communale ;
- Conforter l'activité économique en faveur de l'emploi local et du niveau de service à la population ;
- Améliorer la qualité de vie : développer les équipements et services publics et organiser les déplacements ;
- Affirmer l'identité rurale de Vialas et mettre en valeur le patrimoine .

### > Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant les nouvelles habitations,
- Règles autorisant l'implantation des commerces, services et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Règles organisant les filières d'assainissement des eaux usées ;
- Règles précises concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### > Servitudes

- AC1

La zone UA est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques du site du Bocard.

Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

2 cf. PADD (Pièce 2.)

# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre à droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UA.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

Sont autorisés, sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat, les constructions et installations relevant des sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Entrepôts dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SDP.**

A l'exclusion des campings et Parc Résidentiels de Loisirs, peut également être admises les constructions et installations relevant de la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.** Les campings déclarés, de 6 emplacements maximum peuvent toutefois être admis.

### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

#### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Vialas peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

#### Risque incendie

La zone UA est concernée par des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

#### Risque inondation

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenu une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.
- L'adaptation et le confortement des

constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné.

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compro-

Tableau des destinations

ZONE UA		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Auts équipements recevant du public		ASC	

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepot		ASC	
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

mettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

#### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération produisant au moins 10 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

L'implantation des constructions doit s'attacher à accompagner la pente en sans opérer de déblais ou remblais consécutif.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 13,00 mètres.

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

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

Les constructions doivent être édifiées

à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer, ou respecter un recul compris entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques : l'alignement ou le recul de 3 à 5 mètres peuvent être établis que sur l'une d'entre elles,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze 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 trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

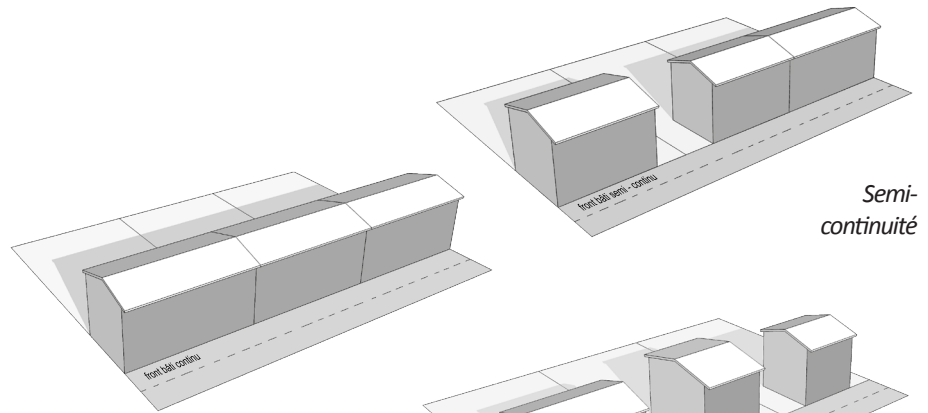
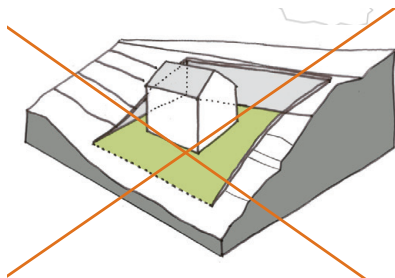
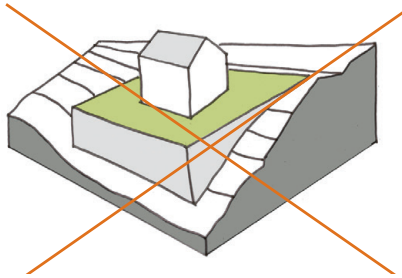
Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- ou lorsque le projet de construction



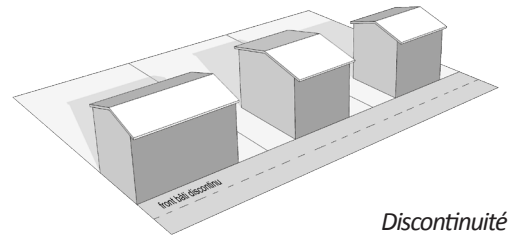
Principes d'implantation par rapport aux emprises publiques

Principes de limitation des déblais/  
remblais (source : CAUE 48)



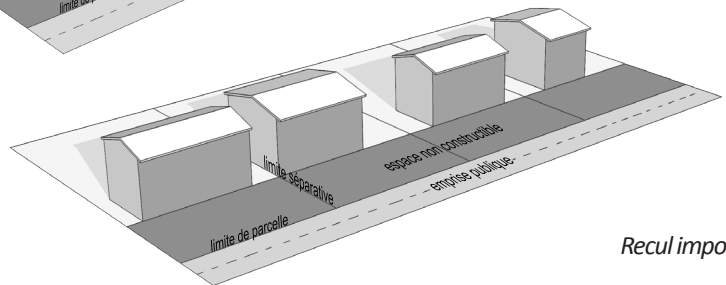
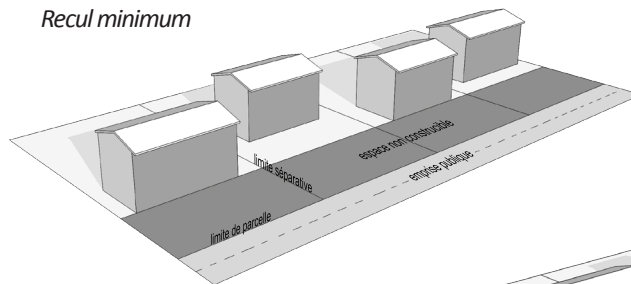
Continuité

Semi-continuité



Discontinuité

Recul minimum



Recul imposé

est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

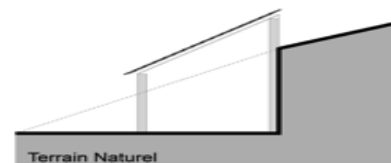
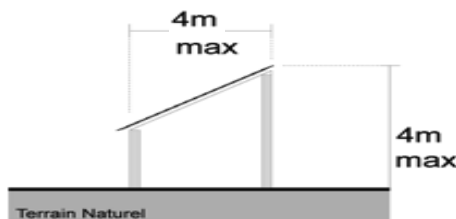
**2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

**2.1.6. Emprise au sol**

Non réglementé.



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

Les constructions et aménagements 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 prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser 10,00 mètres de longueur et 4,00 mètres de largeur et le faitage devra être disposé du côté amont du terrain et parallèle aux courbes de niveau (voir croquis ci-dessus à droite).

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type « marseillaise »), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.



Tuiles de teinte orangée

L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).

### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les murs séparatifs, les murs aveugles ap-

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

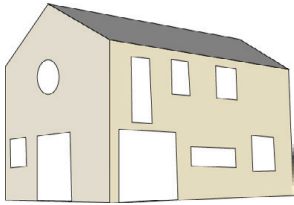
Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 15,00 mètres (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

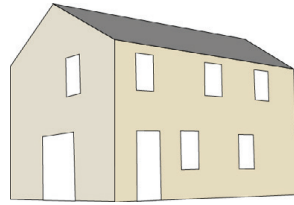
Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain. Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées.

Les façades en pierres existantes (surtout celles composées de blocs de granit de type « cyclopéens ») doivent être impérativement conservées et restaurées ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).

Les baies créées sur voie publique doi-



Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier

Principes d'ordonnement des baies  
(source : CAUE 48)

vent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité marquée dans le traitement des percements et des encadrements.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.

Les bardages bois (ou composite), à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les bardages extérieurs métalliques ou d'aspect «plastique» sont interdits.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade.

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier pour ferronneries ci-contre,

et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier pour menuiseries ci-dessous ou similaires.

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité.

Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier pour ferronneries

ci-dessous ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps et grilles en ferronnerie doivent être de forme sobre.

Les ferronneries de portails doivent être également de forme sobre.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier page précédente ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

#### Nuancier pour menuiseries

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 6003	RAL 6013
RAL 6020	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7030	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7044	RAL 8015

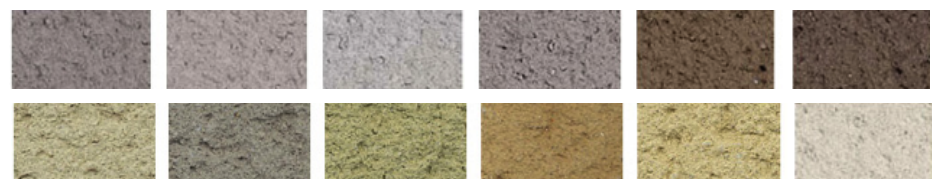
#### Nuancier pour ferronneries

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 9011
----------	----------	----------	----------	----------	----------

#### Nuancier pour bardages bois

RAL 7001	RAL 7003	RAL 7030	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7044
----------	----------	----------	----------	----------	----------

#### Nuancier pour enduits de façades



Toute forme d'aspect «plastique» est interdite.

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

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.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètres de hauteur totale. Les parties maçonnées et murs bahuts des clôtures ne doivent pas excéder 1,40 mètres de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour satisfaire à des normes de sécurité, notamment dans les ERP.

5 types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés surmontés d'une grille à fers droits verticaux.
- Les clôtures en bois (ganivelles, hur-sus), doublées d'une haie vive.

Des adaptations peuvent être admises (dimensions et aspect) lorsque les clôtures créent soutènement ou ont vocation à parquer du bétail (les clôtures électriques notamment peuvent être admises).



*Clôture maçonnée couronnée de blocs de pierres de taille*



*Mur bahut maçonné surmonté d'une grille à fers droits verticaux*



*Mur de clôture créant soutènement*

Les panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Les tuiles et autres dispositifs de couronnement autres que ceux précédemment décrits (tels que tessons de bouteille, brises-vues, canisses, etc.) disposés en sommet de clôture sont interdits.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie.

Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales.

### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

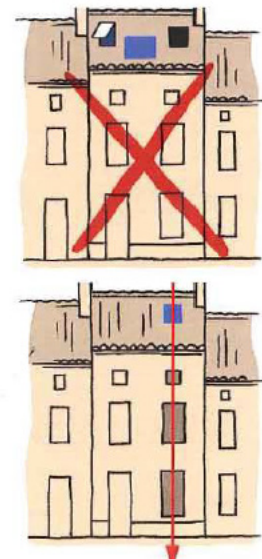
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, ils peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vantelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment : lorsqu'ils sont posés sur des toitures les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre. Notamment, sur les façades ordonnancées, ils doivent respecter l'ordonnancement des baies.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



Lorsque le projet d'installation de panneaux solaires concerne une toiture existante, et uniquement dans ce cas, une pose en surépaisseur peut être admise.

Les panneaux solaires disposés au sol doivent faire l'objet d'une intégration soignée pour en limiter l'impact paysager.

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

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

#### Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%

- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 30 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créée une part d'espaces libres d'au moins 25% de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 25% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions éco-

logiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur

non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

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

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires

qui lui font défaut ;

- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UA			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS				
Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Exploitation forestière	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS				
Logement	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Hébergement	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS				
Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SDP
Restauration	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Commerce de gros	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SDP. 5 pl minimum au-delà de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Cinéma	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Autres équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS				
Industrie	non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Entrepot	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Bureau	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SDP
Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé



Principes de positionnement des accès  
(source : CAUE 48)

### 3. Équipement et réseaux

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

##### 3.1.1. Accès

###### Dispositions générales

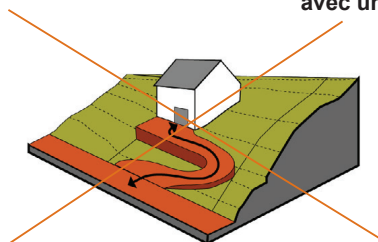
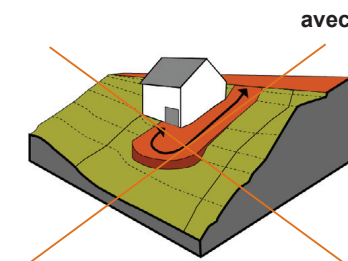
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

De plus les accès doivent être positionnés et adaptés en fonction de la topographie pour limiter les mouvements de terrain (la logique serait de placer le stationnement au même niveau ou au plus près de la voie, afin de diminuer le linéaire de cheminement et de terrassement éventuel).

#### Dispositions à éviter



#### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

##### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

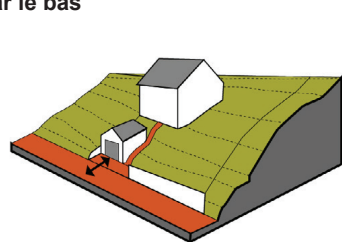
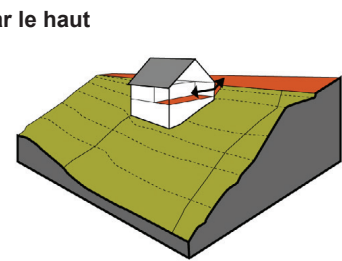
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

#### 3.2. Desserte par les réseaux

##### 3.2.1. Eau potable

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

#### Dispositions à privilégier



la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

##### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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

- Dans l'ensemble de la zone UA : L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

- Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAnc :

Toute construction, réhabilitation extension rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif in-

dividuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

- Dans le secteur UAnc :  
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.

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

#### Eaux pluviales

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

adaptés au réseau et au terrain.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres (cf. 2.3.1.), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (2 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage. Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés.

#### **3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être

équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

#### **3.2.3. Déchets ménagers**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être conçus de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

# Dispositions applicables à la zone UB

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

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.

Elle correspond aux différents secteurs de développement urbain récent constitués d'un tissu bâti à dominante d'habitat individuel.

Il s'agit d'une zone de bâti relativement peu dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre discontinu.

Cette zone urbaine a une vocation principale d'habitat même si des activités, services et équipements peuvent être présents.

La zone UB comporte **un secteur UBnc** qui, n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif, appelle une réglementation spécifique adaptée.

### > Localisation

La zone UB correspond aux extensions urbaines situées principalement en continuité du centre ancien du bourg de Vialas et des hameaux.

- **Le secteur UBnc** correspond aux espaces de la zone UB non desservis par l'assainissement collectif

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

- Accueillir de nouveaux habitants et dynamiser la vie communale ;
- Préserver le cadre de vie, les paysages et les milieux naturels.

### > Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant un renforcement de l'habitat et une certaine mixité fonctionnelle ;
- Règles de densification tenant compte de la nature du tissu bâti existant environnant ;
- Règles de confortement des trames vertes urbaines.

### > Servitudes

- AC1

La zone UB est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques du site du Bocard.

- AC2

La zone UB est en partie concernée par la servitude de protection du site inscrit des Plos.

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- PM1

La zone UB est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) «Gardons Luech» joint en Annexe du PLU (pièce 5.).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone UB est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur Centre-Bourg
- Secteur Prat de la Peyre

Dans les périmètres concernés, les projets doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans la notice d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (Pièce 3.)

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I)

2 cf. PADD (Pièce 2.)

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page de droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone UB.

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.2.1. Autorisations sous conditions

Sont autorisés, sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat, les constructions et installations relevant des sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Entrepôts dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SDP.**

A l'exclusion des campings et Parc Résidentiels de Loisirs, peut également être admises les constructions et installations relevant de la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Les campings déclarés, de 6 emplacements maximum peuvent toutefois être admis.

#### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

##### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Vialas peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque incendie

La zone UB est concernée par des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque inondation

Dans les secteurs inondables du PPRi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi «Gardons Luech» (servitude PM1) joint en annexe du PLU (Pièce 5.) et les conditions et mesures constructives prévues par le règlement dudit document.

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenu une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des

cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

#### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

#### 1.2.4. Patrimoine architectural

Certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné.

#### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

##### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Ce classement interdit notamment tout

Tableau des destinations

ZONE UB		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Auts équipements recevant du public		ASC	

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepot		ASC	
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

#### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération produisant au moins 10 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### **2.1.1. Affouillements et exhaussements**

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

L'implantation des constructions doit s'attacher à accompagner la pente en sans opérer de déblais ou remblais conséquent.

#### **2.1.2. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à : 9,00 mètres

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

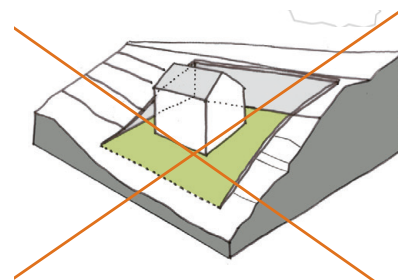
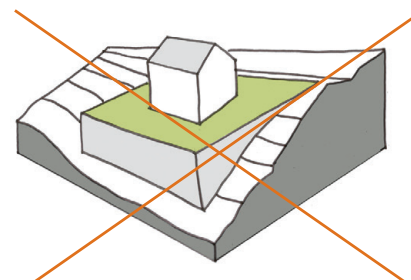
Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente de celle préconisée dans le paragraphe précédent peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de vo-

Principes de limitation des déblais/  
remblais (source : CAUE 48)



lume de la construction projetée avec un immeuble voisin,

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

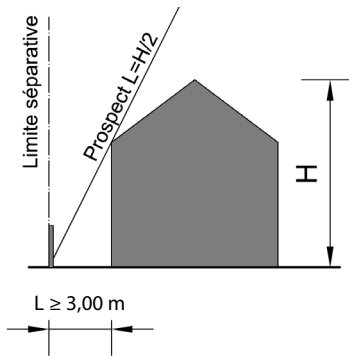
#### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3,00$  m).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les

Principe de prospect  $L=H/2 \geq 3,00\text{ m}$



constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.

4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

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

Les constructions et aménagements 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 prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

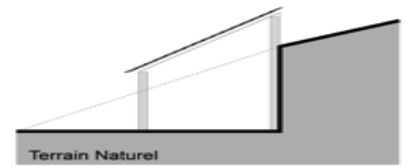
Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le faitage devra être disposé du côté amont du terrain et parallèle aux courbes de niveau (voir croquis ci-dessus à droite).

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type « marseillaise »), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).

Principe d'orientation des toitures à 1 pente par rapport au terrain



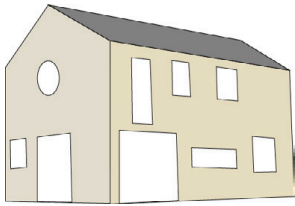
Tuiles de teinte orangée

### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

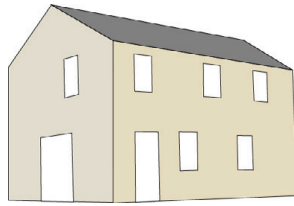
Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

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.

# UB



Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier

Principes d'ordonnement des baies  
(source : CAUE 48)

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

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 15,00 mètres (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires, le blanc étant exclu.

Les bardages bois (ou composite), à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel,

non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les bardages extérieurs métalliques ou d'aspect «plastique» sont interdits.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier pour ferronneries ci-dessous. Les portes de ga-

rages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier pour menuiseries ci-dessous ou similaires.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier pour ferronneries ci-dessous ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

#### Nuancier pour menuiseries

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 6003	RAL 6013
RAL 6020	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7030	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7044	RAL 8015

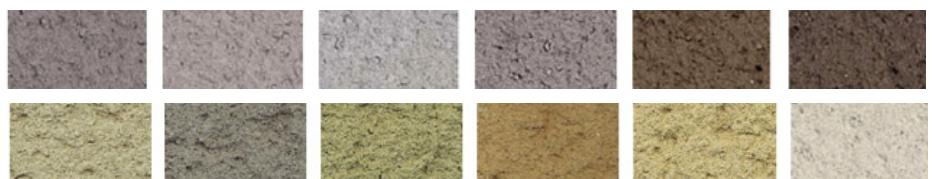
#### Nuancier pour ferronneries

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 9011
----------	----------	----------	----------	----------	----------

#### Nuancier pour bardages bois

RAL 7001	RAL 7003	RAL 7030	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7044
----------	----------	----------	----------	----------	----------

#### Nuancier pour enduits de façades





Les gardes corps et grilles en ferronnerie doivent être de forme sobre

Les ferronneries de portails doivent également être également de forme sobre.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier page précédente ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Toute forme d'aspect «plastique» est interdite.

#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

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.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètres de hauteur totale. Les parties maçonnées et murs bahuts des clôtures ne doivent pas excéder 1,40 mètres de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour satisfaire à des normes de sécurité, notamment dans les ERP.

5 types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés surmontés d'une grille à fers droits verticaux.
- Les clôtures en bois (ganivelles, hurus), doublées d'une haie vive.



*Clôture maçonnée couronnée de blocs de pierres de taille*



*Mur bahut maçonné surmonté d'une grille à fers droits verticaux*



*Mur de clôture créant soutènement*

Des adaptations peuvent être admises (dimensions et aspect) lorsque les clôtures créent soutènement ou ont vocation à parquer du bétail (les clôtures électriques notamment peuvent être admises). Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les tuiles et autres dispositifs de couronnement autres que ceux précédemment décrits (tels que tessons de bouteille, brises-vues, canisses, etc.) disposés en sommet de clôture sont interdits.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie. Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typolo-



*Clôture en bois*

gies traditionnelles locales.

## 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

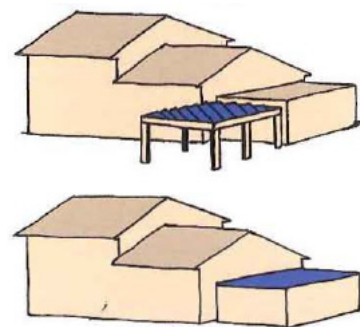
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, ils peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vantelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment : lorsqu'ils sont posés sur des toitures les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus à droite.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



Lorsque le projet d'installation de panneaux solaires concerne une toiture existante à la date d'approbation du PLU, et uniquement dans ce cas, une pose en surépaisseur peut être admise.

Les panneaux solaires disposés au sol doivent faire l'objet d'une intégration soignée pour en limiter l'impact paysager.

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

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

#### Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%

- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 30 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créée une part d'espaces libres d'au moins 50% de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble qui mettrait en oeuvre une étude hydraulique et des systèmes de rétention pluviale adaptés, les emprises de voiries ou d'espaces publics imperméables pourront être décomptés de la part d'espaces libres.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de

plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 6 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

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

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UB			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS					
Exploitation agricole		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Exploitation forestière		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS					
Logement		1 pl par tranche de 50 m2 jusqu'à 100 m2 de SDP. 2 pl minimum par logement au-delà de 100 m2 de SDP.	non réglementé	1 pl par tranche de 50 m2 jusqu'à 100 m2 de SDP. 2 pl minimum par logement au-delà de 100 m2 de SDP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
Hébergement		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS					
Artisanat et commerce de détail		non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
Restauration		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Commerce de gros		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		non réglementé	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 100 m2 de SDP.	non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique		non réglementé	non réglementé	1 pl par chambre	non réglementé
Cinéma		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Autres équipements recevant du public		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS					
Industrie		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Entrepôt		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Bureau		non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
Centre de congrès et d'exposition		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

# UB

Principes de positionnement des accès  
(source : CAUE 48)

## 3. Équipement et réseaux

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

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

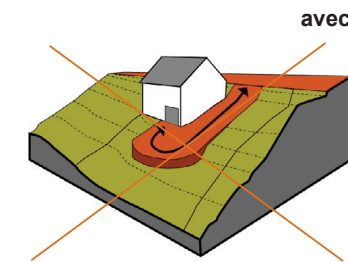
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

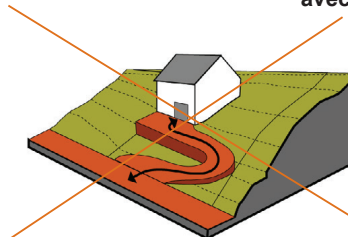
Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur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

De plus les accès doivent être positionnés et adaptés en fonction de la topographie pour limiter les mouvements de terrain (la logique serait de placer le stationnement au même niveau ou au plus près de la voie, afin de diminuer le linéaire de cheminement et de terrassement éventuel).

#### Dispositions à éviter



avec un accès par le haut



avec un accès par le bas

#### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

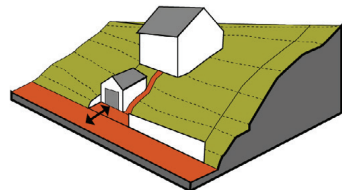
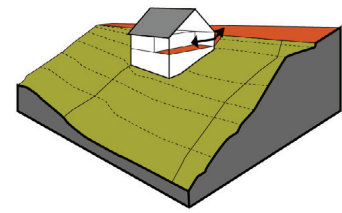
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité

#### Dispositions à privilégier



suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

#### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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

- Dans l'ensemble de la zone UB : L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

- Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBnc :

Toute construction, réhabilitation extension rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccor-

dement au collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

- Dans le secteur UBnc :  
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.

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du péti-

tionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres (cf. 2.3.1.), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (2 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés.

#### **3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

#### **3.2.3. Déchets ménagers**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être conçus de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).





# Dispositions applicables à la zone AU

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone AU recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat et des activités.

La zone AU est prévue pour une urbanisation à court ou moyen terme sous condition de réalisation des équipements nécessaires, propres à chaque opération.

La zone AU comporte **un secteur AUnc** qui, n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif, appelle une réglementation spécifique adaptée.

### > Localisation

La zone AU correspond aux secteurs d'extension urbaine en continuité du bourg ou des hameaux.

- **Le secteur AUnc** correspond aux espaces de la zone AU non desservis par l'assainissement collectif (Nojaret)

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

- Accueillir de nouveaux habitants et dynamiser la vie communale ;
- Préserver le cadre de vie, les paysages et les milieux naturels.

### > Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant un renforcement de l'habitat et une certaine mixité fonctionnelle ;
- Règles de densification tenant compte de la nature du tissu bâti existant environnant ;
- Règles de confortement des trames vertes urbaines.

### > Servitudes

- AC1

La zone AU est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques du site du Bocard.

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2.)

Dans ce périmètre de protection reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone AU est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur Centre-bourg
- Secteur Nojaret

Dans les périmètres concernés, les projets doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans la notice d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (Pièce 3.)

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page de droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone AU.

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.2.1. Autorisations sous conditions

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à chaque opération, et à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Dans ces conditions et sous condition également de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat sont autorisés les constructions et installations relevant des sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public,**

- **Entrepôts dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SDP.**

A l'exclusion des campings et Parc Résidentiels de Loisirs, peut également être admises les constructions et installations relevant de la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Les campings déclarés, de 6 emplacements maximum peuvent toutefois être admis.

#### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

##### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Vialas peut appeler à des précautions particulières. La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque incendie

La zone AU est concernée par des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque inondation

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenu une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres

comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

#### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

#### 1.2.4. Patrimoine architectural

Certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné.

#### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

##### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Tableau des destinations

ZONE AU		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A

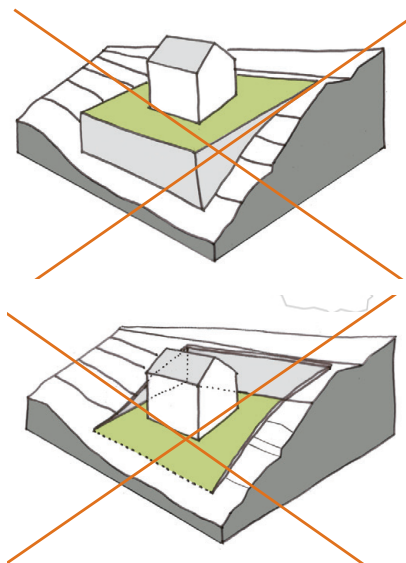
**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Auts équipements recevant du public		ASC	

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepot		ASC	
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

Principes de limitation des déblais/  
remblais (source : CAUE 48)



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération produisant au moins 10 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

L'implantation des constructions doit s'attacher à accompagner la pente en sans opérer de déblais ou remblais conséquent.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à : 9,00 mètres

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente de celle préconisée dans le paragraphe précédent peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,

- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

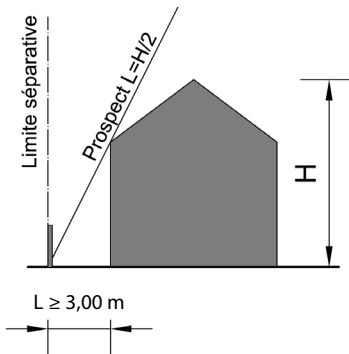
#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3,00$  m).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.

Principe de prospect  $L=H/2 \geq 3,00\text{ m}$



4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

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

Les constructions et aménagements 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 prescriptions suivantes :

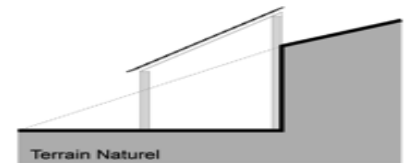
#### 2.2.1. Toitures

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le faîtage devra être disposé du côté amont du terrain et parallèle aux courbes de niveau (voir croquis ci-dessus à droite).

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type «mar-

Principe d'orientation des toitures à 1 pente par rapport au terrain



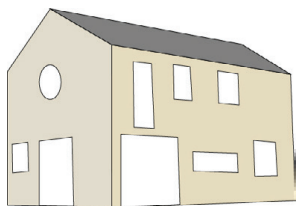
Tuiles de teinte orangée

seillaise»), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

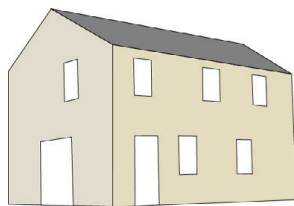
L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).

# AU



Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier

Principes d'ordonnement des baies  
(source : CAUE 48)

## 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

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

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 15,00 mètres (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescrip-

tions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires, le blanc étant exclu.

Les bardages bois (ou composite), à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les bardages extérieurs métalliques ou d'aspect «plastique» sont interdits.

## 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier pour ferronneries ci-dessous. Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

Nuancier pour menuiseries

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 6003	RAL 6013
RAL 6020	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7030	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7044	RAL 8015

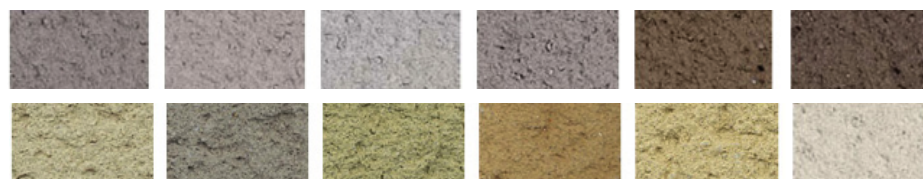
Nuancier pour ferronneries

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 9011
----------	----------	----------	----------	----------	----------

Nuancier pour bardages bois

RAL 7001	RAL 7003	RAL 7030	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7044
----------	----------	----------	----------	----------	----------

Nuancier pour enduits de façades



Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier pour menuiseries ci-dessous ou similaires.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier pour ferronneries ci-contre ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps et grilles en ferronnerie doivent être de forme sobre.

Les ferronneries de portails doivent être également de forme sobre. Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier page précédente ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Toute forme d'aspect «plastique» est interdite.

#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

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.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètres de hauteur totale. Les parties maçonnées et murs bahuts des clôtures ne doivent pas excéder 1,40 mètres de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour satisfaire à des normes de sécurité, notamment dans les ERP.

5 types de clôtures principalement sont autorisés :



*Clôture maçonnée couronnée de blocs de pierres de taille*



*Mur bahut maçonné surmonté d'une grille à fers droits verticaux*



*Mur de clôture créant soutènement*

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés surmontés d'une grille à fers droits verticaux.
- Les clôtures en bois (ganivelles, hur-sus), doublées d'une haie vive.

Des adaptations peuvent être admises (dimensions et aspect) lorsque les clôtures créent soutènement ou ont vocation à parquer du bétail (les clôtures électriques notamment peuvent être admises). Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les tuiles et autres dispositifs de couronnement autres que ceux précédemment décrits (tels que tessons de bouteille, brises-vues, canisses, etc.) disposés en sommet de clôture sont interdits.



*Clôture en bois*

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie. Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales.

### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

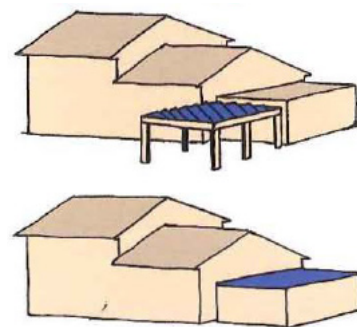
Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, ils peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vantelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment : lorsqu'ils sont posés sur des toitures les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre.

Lorsque le projet d'installation de panneaux solaires concerne une toiture existante à la date d'approbation du PLU, et uniquement dans ce cas, une pose en surépaisseur peut être admise.

Les panneaux solaires disposés au sol doivent faire l'objet d'une intégration soignée pour en limiter l'impact paysager.



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

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

#### Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%

- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 30 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créée une part d'espaces libres d'au moins 50% de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble qui mettrait en oeuvre une étude hydraulique et des systèmes de rétention pluviale adaptés, les emprises de voiries ou d'espaces publics imperméables pourront être décomptés de la part d'espaces libres.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de

plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 6 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

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

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE AU			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS					
Exploitation agricole		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Exploitation forestière		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS					
Logement		1 pl par tranche de 50 m2 jusqu'à 100 m2 de SDP. 2 pl minimum par logement au-delà de 100 m2 de SDP.	non réglementé	1 pl par tranche de 50 m2 jusqu'à 100 m2 de SDP. 2 pl minimum par logement au-delà de 100 m2 de SDP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
Hébergement		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS					
Artisanat et commerce de détail		non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
Restauration		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Commerce de gros		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		non réglementé	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 100 m2 de SDP.	non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique		non réglementé	non réglementé	1 pl par chambre	non réglementé
Cinéma		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Autes équipements recevant du public		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS					
Industrie		non réglementé	non réglementé	Sans objet	Sans objet
Entrepôt		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Bureau		non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
Centre de congrès et d'exposition		non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

# AU

Principes de positionnement des accès  
(source : CAUE 48)

## 3. Équipement et réseaux

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

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

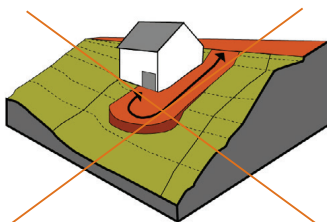
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

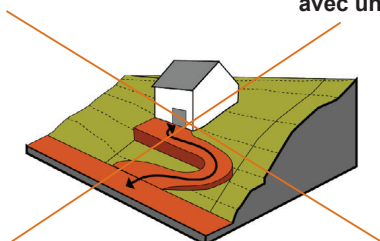
Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur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

De plus les accès doivent être positionnés et adaptés en fonction de la topographie pour limiter les mouvements de terrain (la logique serait de placer le stationnement au même niveau ou au plus près de la voie, afin de diminuer le linéaire de cheminement et de terrassement éventuel).

#### Dispositions à éviter



avec un accès par le haut



avec un accès par le bas

#### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

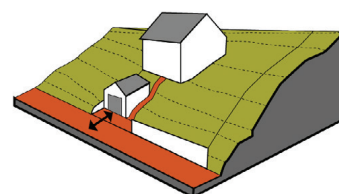
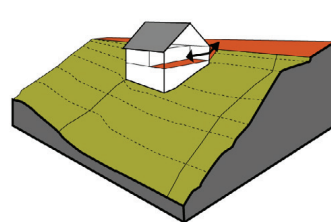
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité

#### Dispositions à privilégier



suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

#### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

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

Toute construction, réhabilitation extension rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Lorsque le terrain est situé en contrebas

du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

#### Eaux pluviales

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

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire

l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres (cf. 2.3.1.), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (2 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés.

#### **3.2.2. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

#### **3.2.3. Déchets ménagers**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être conçus de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

## Dispositions applicables à la zone AUE

### Caractère de la zone<sup>1</sup>

#### > Présentation

La zone AUE recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

La zone AUE est prévue pour une urbanisation à court ou moyen terme sous condition de réalisation des équipements nécessaires, propres à chaque opération.

#### > Localisation

La zone AUE correspond à la zone d'urbanisation en extension à vocation principale d'activités, située au Prat de la Peyre.

#### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

- Conforter l'activité économique,
- Conforter le commerce et l'artisanat local

#### > Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant les activités, notamment l'artisanat et le commerce de détail.

#### > Servitudes

Sans objet.

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

La zone AUE est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur Prat de la Peyre

Dans le périmètre concerné, les projets doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans la notice d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (Pièce 3.)

### 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page de droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone AU.

#### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.2.1. Autorisations sous conditions

La constructibilité de la zone est conditionnée à la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à chaque opération.

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée notamment à la suffisance des capacités des ressources en eau potable.

Dans ces conditions et sans préjudices des conditions énoncées ci-après peuvent être autorisées les destinations suivantes :

A condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- Exploitation forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Locaux techniques et industriels des

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

2 cf. PADD (Pièce 2.)

Tableau des destinations (zone AUE)

ZONE AUE		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière		ASC	

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS	Logement	I		
	Hébergement	I		

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration	I		
	Commerce de gros		ASC	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		ASC	
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs		ASC	
	Auts équipements recevant du public		ASC	

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepot		ASC	
	Bureau	I		
	Centre de congrès et d'exposition	I		

- administrations publiques et assimilés,
- Équipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public,
- Industrie,
- Entrepôts dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SDP.

## 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Vialas peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

### Risque incendie

La zone AU est concernée par des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

### Risque inondation

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenu une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.

L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

## 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

## 1.2.4. Patrimoine architectural

Certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état

d'origine du patrimoine bâti concerné.

## 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

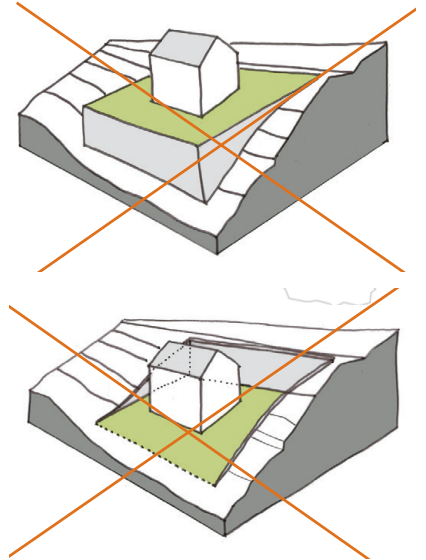
Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

## 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.



Principes de limitation des déblais/  
remblais (source : CAUE 48)



### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaine, architectu- rale, environnemen- tale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

L'implantation des constructions doit s'attacher à accompagner la pente en sans opérer de déblais ou remblais conséquent.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à : 11,00 mètres

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Une implantation différente de celle préconisée dans le paragraphe précédent peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou observer un recul minimal de 3 mètres.

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

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

Les constructions et aménagements 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 prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Le type et la pente des toitures doit être adapté au gabarit des bâtiments. Les toitures plates sont admises, de préférence végétalisées ou accessibles de plain pied.

Les toits en pentes doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type «marseillaise»), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée. L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques qui sont interdits en règle générale peuvent être admis sous réserve de respecter le nuancier propre aux bardages, page suivante. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les toitures métalliques doivent obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30 cm par rapport au nu de la façade et sur toutes

les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

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

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.

Les bardages extérieurs (métalliques, bois ou composites) devront obligatoirement respecter les teintes du nuancier pour bardages ci-contre ou similaires. Les bardages d'aspect «plastique» sont interdits.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers page de droite ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

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

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

Des dispositions différentes peuvent être admises (dimensions et aspect) lorsque les clôtures créent soutènement ou pour satisfaire à des normes de sécurité, notamment dans les ERP.

Lorsqu'elles ne sont pas maçonnées, les clôtures doivent être composées d'un grillage métallique souple non gainé (interdiction d'emploi de panneaux rigides) soutenu par un ensemble de pieux de bois.

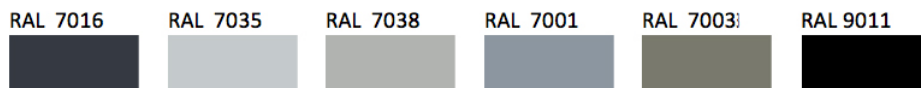
Pour des raisons de sécurisation des activités, l'emploi de dispositifs anti-intrusion de type fil barbelé ou clôtures électrifiées sont autorisés.

En cas d'activités extérieures de stockage ou d'installation techniques extérieures pouvant impacter la qualité du paysage, elles seront obligatoirement doublées de haies vives.

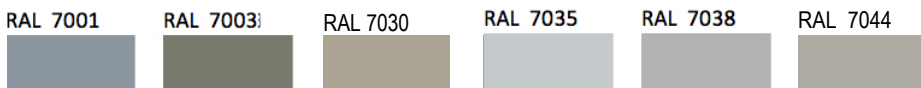
A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respec-



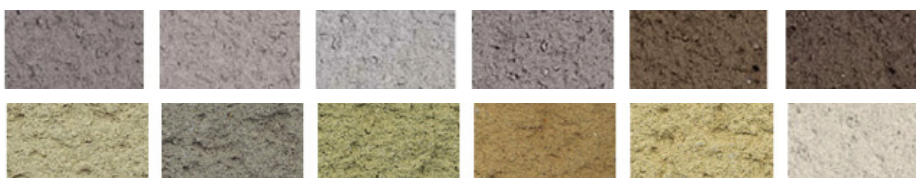
*Nuancier pour menuiseries*



*Nuancier pour ferronneries*



*Nuancier pour bardages*



*Nuancier pour enduits de façades*



*Clôture grillage souple et pieux de bois*



*Clôture doublée d'une haie*



*Clôture maçonnée créant soutènement*

# AUE

tant le nuancier des façades ou similaires.

## 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

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

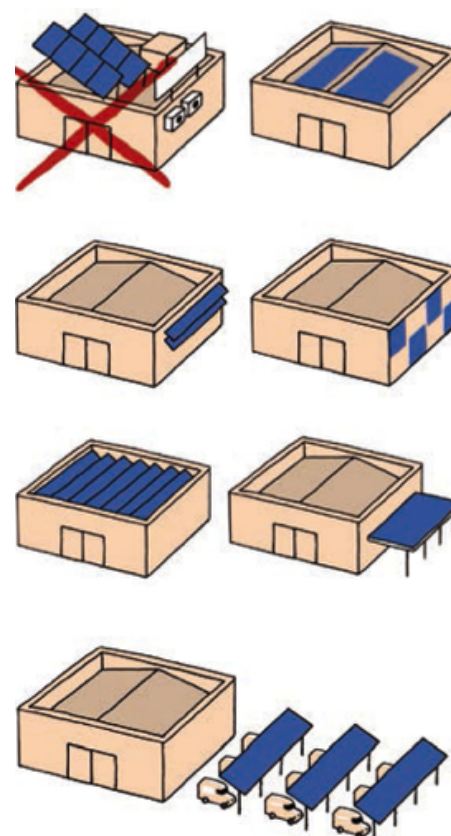
Les émergences techniques en toitures, telles que les appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vantelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration respectant le nuancier propre aux bardages, page précédente.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment : lorsqu'ils sont posés sur des toitures les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



Les panneaux solaires disposés au sol doivent faire l'objet d'une intégration soignée pour en limiter l'impact paysager.

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

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3

## 3. Équipement et réseaux

places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 6 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.

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

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

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.

De plus les accès doivent être positionnés et adaptés en fonction de la topographie pour limiter les mouvements de terrain (la logique serait de placer le stationnement au même niveau ou au plus près de la voie, afin de diminuer le linéaire de cheminement et de terrassement éventuel).

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

#### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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

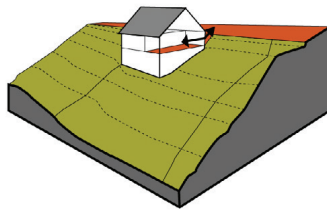
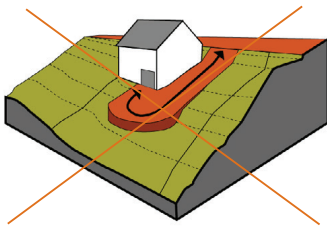
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les constructions doivent se raccorder en

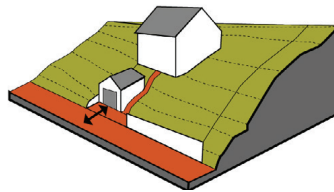
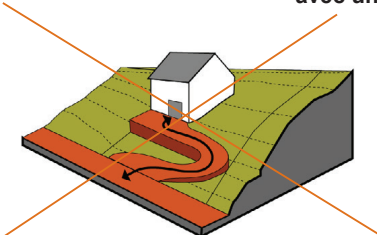
**Dispositions à éviter**

**Dispositions à privilégier**

**avec un accès par le haut**



**avec un accès par le bas**



Principes de positionnement des accès  
(source : CAUE 48)

priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

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.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les amé-

nagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres (cf.

2.3.1.), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (2 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage. Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés.

**3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

**3.2.4. Déchets ménagers**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être conçus de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).





# Dispositions applicables à la zone A

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone comporte un secteur :

- **Ap** : secteur agricole préservé.

### > Localisation

La zone A correspond aux espaces agricoles localisés en parties nord et sud de la commune, de part et d'autre de la vallée du Luech.

- **Ap** : secteur correspondant à la zone coeur du Parc National des Cévennes ou aux traversiers à préserver de toute construction.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

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

- Maintenir et développer l'activité agricole,
- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation,
- Affirmer l'identité rurale de Vialas et mettre en valeur le patrimoine.

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2.)

#### Dans le secteur Ap :

- Préserver les terres agricoles et les traversiers,
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable et adapter les règles au contexte singulier de la zone coeur de Parc National des Cévennes.

### > Principales traductions réglementaires

#### Dans la zone A :

- Règles de constructibilité limitée,
- Autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole

#### Dans le secteur Ap :

- Principe d'inconstructibilité à l'exception, dans la zone coeur, des occupations ou utilisations du sol autorisées par le décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc National des Cévennes

### > Servitudes

- AC1

La zone A est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques du site du Bocard.

- AC2

La zone A est en partie concernée par la servitude de protection du site inscrit des Plos. Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes joint en An-

nexe du PLU (pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone A est en partie concernée par des servitudes attachées à la protection des eaux potables.

Dans les périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (pièce 5.), les DUP jointes en annexe (idem) peuvent limiter les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

- EL1

La zone A est en partie concernée par la servitude relative à la zone coeur du Parc National des Cévennes.

Dans ladite zone, les autorisations d'urbanisme sont soumises à avis préalable du Parc National des Cévennes en application du décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc National des Cévennes.

- PM1

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) «Gardons Luech» joint en Annexe du PLU (pièce 5.).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.

# A

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre à droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone A

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations des sols mentionnées à l'article 1.2.1. suivant.

#### 1.2.1. Autorisations sous conditions

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admises les sous-destinations suivantes :

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

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**
- **Exploitation agricole**, y compris les camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation, à condition que ces installations soient nécessaires, complémentaires et dépendantes de l'activité agricole (agritourisme).

- **Exploitation forestière**
- **Logement** : sous réserve que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation, et à condition que les constructions soient implantées à une distance inférieure à 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une adaptation limitée de cette distance peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions techniques, topographiques ou d'environnement particulières. Lorsqu'elles ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, peuvent être toutefois admises les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.

##### Dans le secteur Ap :

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :

- à l'extérieur de la zone coeur du Parc National des Cévennes :  
Des abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,  
Des bâtiments nécessaires à l'exploitation

agricole au sein des périmètres identifiés sur les documents graphiques en tant que « secteurs de projets en attente » ;

- à l'intérieur de la zone coeur : des constructions relevant des occupations ou utilisations du sol autorisées par le décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc National des Cévennes (servitude EL1), et sans préjudice des dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A.

#### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

##### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Vialas peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque incendie

La zone A est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque inondation

Dans les secteurs inondables du PPRi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi «Gardons Luech» (servitude PM1) joint en annexe du PLU (Pièce 5.) et les conditions et mesures

Tableau des destinations

ZONE A		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Auts équipements recevant du public	I		

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepot	I		
	Bureau	I		
	Centre de congrès et d'exposition	I		

# A

constructives prévues par le règlement dudit document.

Aux abords des autres cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenu une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

### Préservation de la ressource en eau potable

Dans les périmètres de protection de la ressource en eau potable (servitudes AS1), toute occupation ou utilisation des sols contrevenant aux DUP jointes en annexe du PLU (Pièce 5. - Liste des Servitudes d'Utilité Publique) est interdite.

### **1.2.3. Patrimoine archéologique**

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

### **1.2.4. Patrimoine architectural**

Certains édifices sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné.

### **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager**

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1. Affouillements et exhaussements**

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

L'implantation des constructions doit s'attacher à accompagner la pente en sans opérer de déblais ou remblais conséquent.

#### **2.1.2. Hauteur des constructions**

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

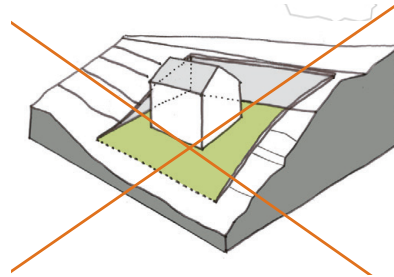
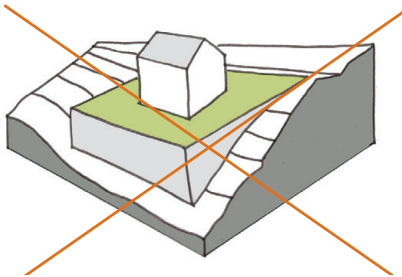
La hauteur maximale des constructions est fixée à : 11,00 mètres

##### Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap :

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. La hauteur maximale pourra être portée à 15,00 mètres pour les installations spécifiques de type « installation de séchage en grange » et limité à 6,00 mètres pour les « tunnels agricoles ».

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Principes de limitation des déblais/  
remblais (source : CAUE 48)



Tuiles canal de teintes claires

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.
- Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En bordure des routes départementales, le Département se réserve le droit d'imposer un recul minimal par rapport à l'alignement au titre de la sécurité routière et conformément aux recommandations en vigueur concernant les obstacles latéraux.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à l'ali-

gnement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

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

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Destination 4) autorisés dans la zone.

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à 50% de la surface de l'assiette foncière de l'opération pour les parcelles de plus de 500 m<sup>2</sup> et de 80% pour les parcelles de 1 à 500 m<sup>2</sup>. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elle pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

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

Les constructions et aménagements 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 prescriptions suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Dans les hameaux, l'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. En règle générale, la pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

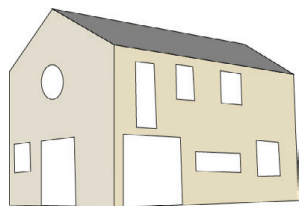
Le type et la pente des toitures doit être adapté au gabarit des bâtiments.

Les toitures plates sont admises, de préférence végétalisées ou accessibles de plain pied.

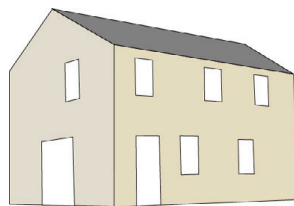
Les toits en pentes doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type « marseillaise »), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste,

# A



Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier

Principes d'ordonnancement des baies  
(source : CAUE 48)

ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques qui sont en règle générale interdits peuvent être tolérés pour les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve de respecter le nuancier propre aux bardages. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les toitures métalliques doivent obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30 cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

## 2.2.2. Façades – ouvertures

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

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

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Dans les hameaux, les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent

être organisés par travées.

Les façades en pierres existantes (surtout celles composées de blocs de granit de type « cyclopéens ») doivent être impérativement conservées et restaurées ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire.

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité marquée dans le traitement des percements et des encadrements.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.

Les bardages bois (ou composite), à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à

condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

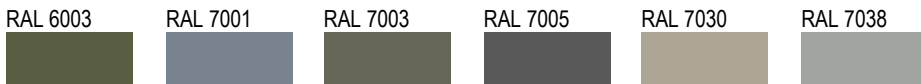
Les bardages extérieurs métalliques, qui sont en règle générale interdits, peuvent être tolérés pour les bâtiments d'exploitation agricole admis dans la zone, sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour bardages ci-contre.

**2.2.3. Menuiseries – ferronneries**

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

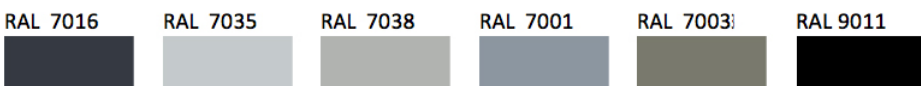
Toute forme d'aspect «plastique» est interdite.



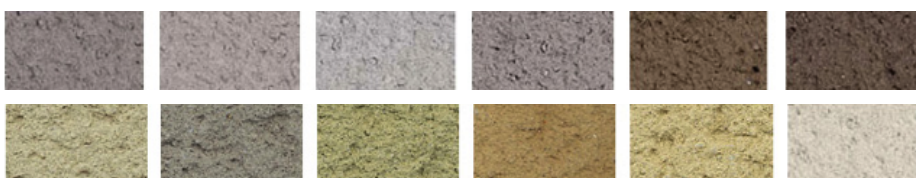
*Nuancier pour bardages*



*Nuancier pour menuiseries*



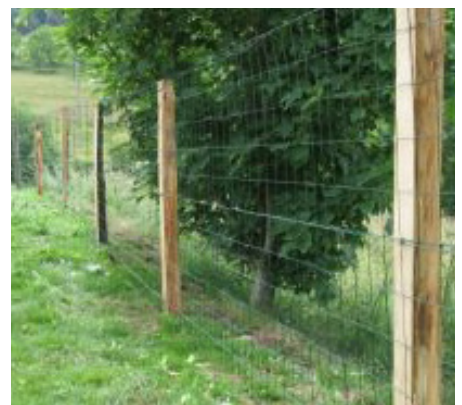
*Nuancier pour ferronneries*



*Nuancier pour enduits de façades*

**2.2.4. Clôtures et constructions annexes**

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades. Les constructions annexes doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.



*Clôtures (traitements simples)*

# A

## 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

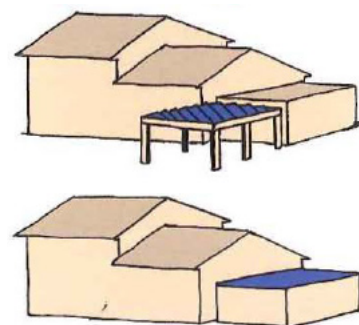
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, ils peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vantelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment : lorsqu'ils sont posés sur des toitures les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



Lorsque le projet d'installation de panneaux solaires concerne une toiture existante à la date d'approbation du PLU, et uniquement dans ce cas, une pose en surépaisseur peut être admise.

Les panneaux solaires disposés au sol doivent faire l'objet d'une intégration soignée pour en limiter l'impact paysager.

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

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).



Les traversiers en pierre et les murs de soutènement existants doivent être maintenus et restaurés.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grim-

pants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuances relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 6 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.

# A

Principes de positionnement des accès  
(source : CAUE 48)

## 3. Équipement et réseaux

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

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

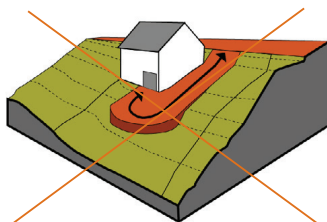
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

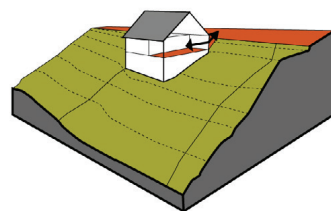
De plus les accès doivent être positionnés et adaptés en fonction de la topographie pour limiter les mouvements de terrain (la logique serait de placer le stationnement au même niveau ou au plus près de la voie, afin de diminuer le linéaire de cheminement et de terrassement éventuel).

##### Dispositions à éviter

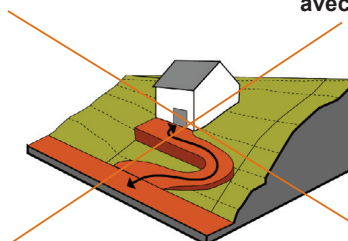


avec un accès par le haut

##### Dispositions à privilégier



avec un accès par le bas



Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéris-

tiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

#### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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

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

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

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.

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain

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

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette d'une opération comporte une habitation et des espaces libres (cf. 2.3.1.), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (2 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent

être utilisées pour l'arrosage.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés.

#### **3.2.3. Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de contenants normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).



# Dispositions applicables à la zone N

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

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

La zone N comporte 1 secteur **Nt** d'espaces naturels à vocation touristique et de loisirs

### > Localisation

La zone N correspond aux principaux espaces naturels et forestiers de la commune (crêtes, fonds de vallées, etc.) et à la trame bleue (chevelu hydraulique, espaces affectés par un risque inondation, etc.)

- **Nt** : Mas de la Barque, site du Bocard, Gourdouze, site d'escalade du Trenze, Pierrefroide, site de baignade de La Planche, Rieutord...

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

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

- Préserver les paysages naturels,
- Protéger les milieux sensibles et maintenir la biodiversité,
- Intégrer la gestion des risques,
- Limiter le mitage.

#### Dans le secteur Nt :

- Développer le tourisme et les activités de pleine nature

### > Principales traductions réglementaires

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

- Principe d'inconstructibilité / constructibilité limitée (extension limitée des habitations existantes)

#### Dans le sous-secteur Nt :

- Principe de constructibilité limitée aux équipements et installations nécessaires à l'accueil et l'orientation du public.

### > Servitudes

- AC1

La zone N est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques du site du Bocard.

- AC2

La zone N est en partie concernée par la servitude de protection du site inscrit des Plos.

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone N est en partie concernée par des servitudes attachées à la protection des eaux potables.

Dans les périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (pièce 5.), les DUP jointes en annexe (idem) peuvent limiter les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

- EL1

La zone N est en partie concernée par la servitude relative à la zone coeur du Parc National des Cévennes.

Dans ladite zone, les autorisations d'urbanisme sont soumises à avis préalable du Parc National des Cévennes en application du décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc National des Cévennes.

- PM1

La zone N est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) «Gardons Luech» joint en Annexe du PLU (pièce 5.).

Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone N est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur Centre bourg

Dans le périmètre concerné, les projets doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans la notice d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (Pièce 3.)

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I)

2 cf. PADD (Pièce 2.)

# N

## 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau page de droite indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone N

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations des sols mentionnées à l'article 1.2.1. suivant.

#### 1.2.1. Autorisations sous conditions

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admises les sous-destinations suivantes :

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

- **Exploitation agricole** : uniquement par changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension limitée desdites constructions peut être admise ainsi que les annexes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'ap-

probation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires au total.

- **Exploitation forestière**
- **Logement** : sont admises les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, notamment les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.

##### Dans le secteur Nt :

- **Équipements sportifs** ;
- **Autres équipements recevant du public** : Sont admises les constructions et installations (d'accueil, information, orientation, sanitaires, etc.) nécessaires à l'accueil du public des sites touristiques :
- Le Bocard : Sont admis également les bâtiments nécessaires à l'exploitation du site (services connexes, vente de souvenirs, petite restauration) ;
- Le site de baignade de la Planche et d'escalade du Trenze : Sont admis également les bâtiments nécessaires à l'accueil sur site et à la journée ou à la nuité (aire de bivouac / de camping).

##### Dans la zone coeur du Parc National des Cévennes (identifiée sur le rè-

##### glement graphique) :

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles relevant des occupations ou utilisations du sol autorisées par le décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc National des Cévennes (servitude EL1), et sans préjudice des dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N.

#### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

##### Risque de mouvement de terrain

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Vialas peut appeler à des précautions particulières. La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque incendie

La zone N est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLU (Pièce 5.).

##### Risque inondation

Dans les secteurs inondables du PPRi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi «Gardons Luech» (servitude PM1) joint en annexe du PLU (Pièce 5.) et les conditions et mesures constructives prévues par le règlement du dit document.

Aux abords des autres cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenu une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres

Tableau des destinations

ZONE N		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

**DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	

**DESTINATION // 2 HABITATION**

SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		

**DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		

**DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs		ASC	
	Auts équipements recevant du public		ASC	

**DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepot	I		
	Bureau	I		
	Centre de congrès et d'exposition	I		

comptés à partir du haut des berges des cours d'eau. Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

#### Préservation de la ressource en eau potable

Dans les périmètres de protection de la ressource en eau potable (servitudes AS1), toute occupation ou utilisation des sols contrevenant aux DUP jointes en annexe du PLU (Pièce 5. - Liste des Servitudes d'Utilité Publique) est interdite.

#### **1.2.3. Patrimoine archéologique**

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques. Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5).

#### **1.2.4. Patrimoine architectural**

Certains édifices sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à au-

torisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné.

#### **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager**

##### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

##### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

#### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### **2.1.1. Affouillements et exhaussements**

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

L'implantation des constructions doit s'attacher à accompagner la pente en sans opérer de déblais ou remblais conséquent.

#### **2.1.2. Hauteur des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à : 6,50 mètres

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

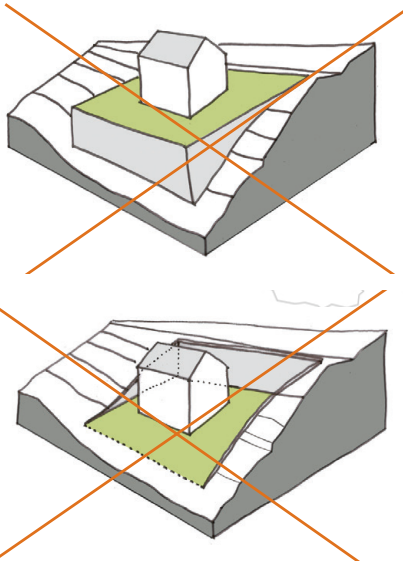
#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :



Principes de limitation des déblais/  
remblais (source : CAUE 48)



- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.
- Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En bordure des routes départementales, le Département se réserve le droit d'imposer un recul minimal par rapport à l'alignement au titre de la sécurité routière et conformément aux recommandations en vigueur concernant les obstacles latéraux.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être ad-

mises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Destination 4) autorisés dans la zone.

#### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

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

Les constructions et aménagements 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 prescriptions suivantes :

#### 2.2.1. Toitures

Dans les hameaux, l'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. En règle générale, la pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Le type et la pente des toitures doit être adapté au gabarit des bâtiments.

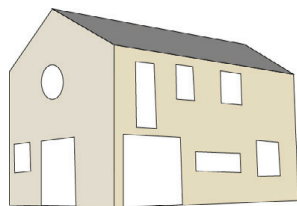
Les toitures plates sont admises, de préférence végétalisées ou accessibles de plain pied.

Les toits en pentes doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type « marseillaise »), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

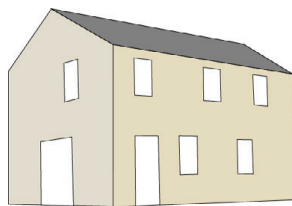
L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques qui sont en règle générale in-

# N



Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier

Principes d'ordonnement des baies  
(source : CAUE 48)

terdits peuvent être tolérés pour les bâtiments d'exploitation forestière admis dans la zone sous réserve de respecter le nuancier propre aux bardages. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les toitures métalliques doivent obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30 cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

## 2.2.2. Façades – ouvertures

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

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

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier ci-contre ou simi-

laire, le blanc étant exclu.

Les bardages bois (ou composite), à lames planes ou à claire-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les bardages extérieurs métalliques, qui sont en règle générale interdits, peuvent être tolérés pour les bâtiments d'exploitation forestière admis dans la zone, sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour bardages ci-contre.

### Pour tout projet concernant une habitation existante :

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain. Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées.

Les façades en pierres existantes (surtout celles composées de blocs de granit de type « cyclopéens ») doivent être impérativement conservées et restaurées ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).



Tuiles canal de teintes claires

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire.

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité marquée dans le traitement des percements et des encadrements.

**2.3. Menuiseries – ferronneries**

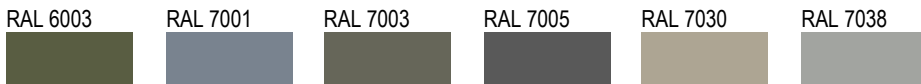
Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Toute forme d'aspect «plastique» est interdite.

**2.2.4. Clôtures et constructions annexes**

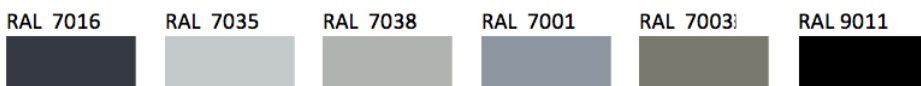
Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades. Les constructions annexes doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.



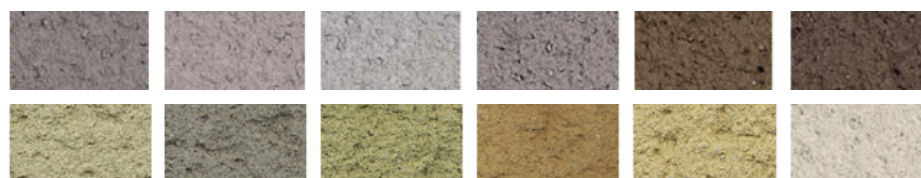
*Nuancier pour bardages*



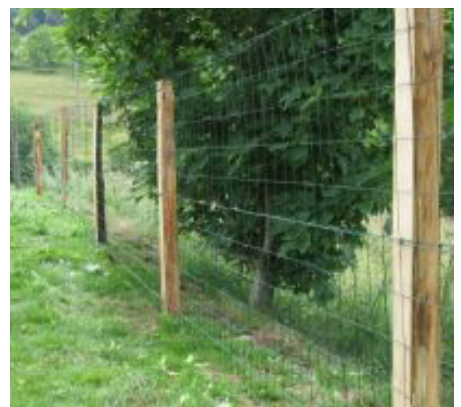
*Nuancier pour menuiseries*



*Nuancier pour ferronneries*



*Nuancier pour enduits de façades*



*Clôtures (traitements simples)*

### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

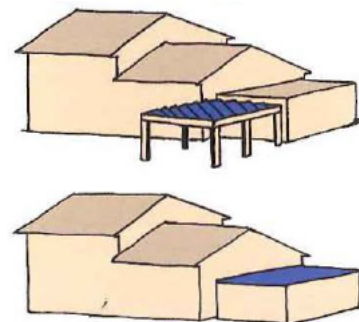
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, ils peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vantelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment : lorsqu'ils sont posés sur des toitures les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur*

*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



Lorsque le projet d'installation de panneaux solaires concerne une toiture existante à la date d'approbation du PLU, et uniquement dans ce cas, une pose en surépaisseur peut être admise.

Les panneaux solaires disposés au sol doivent faire l'objet d'une intégration soignée pour en limiter l'impact paysager.

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

### 2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Les traversiers en pierre et les murs de soutènement existants doivent être maintenus et restaurés.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu

en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 6 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.

# N

Principes de positionnement des accès  
(source : CAUE 48)

## 3. Équipement et réseaux

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

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

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.

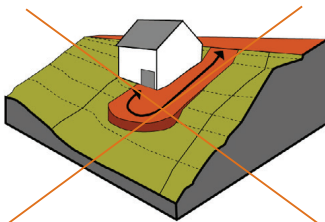
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

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.

De plus les accès doivent être positionnés et adaptés en fonction de la topographie pour limiter les mouvements de terrain (la logique serait de placer le stationnement au même niveau ou au plus près de la voie, afin de diminuer le linéaire de cheminement et de terrassement éventuel).

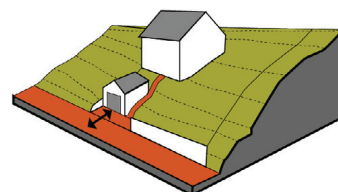
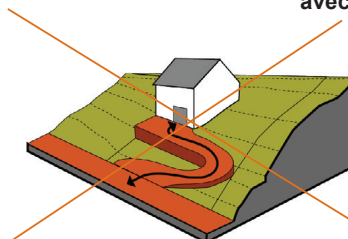
##### Dispositions à éviter

###### avec un accès par le haut



##### Dispositions à privilégier

###### avec un accès par le bas



##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéris-

tiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

#### 3.2.2. Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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

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

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

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.

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain

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

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette d'une opération comporte une habitation et des espaces libres (cf. 2.3.1.), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen

d'un dispositif (2 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés.

#### **3.2.3. Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

# Lexique

## Lexique

### Définitions

#### 1. Annexe

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

#### 2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 3. Construction

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

#### 4. Construction existante

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

#### 5. Destinations

##### La destination de construction « exploitation agricole et forestière » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **exploitation agricole** », qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- « **exploitation forestière** », recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

##### La destination de construction « habitation » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **logement** », qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « **hébergement** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

##### La destination de construction « commerce et activité de service » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **artisanat et commerce de détail** », qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- « **restauration** », qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « **commerce de gros** », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- « **hébergement hôtelier et touristique** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « **cinéma** », qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



## La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orien-

tation et autres services similaires.

- « **salles d'art et de spectacles** », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « **équipements sportifs** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **autres équipements recevant du public** », qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Elle comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « **industrie** », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de gé-

nérer des nuisances.

- « **entrepôt** », qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « **bureau** », qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- « **centre de congrès et d'exposition** », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 6. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 7. Extension

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

## 8. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structu-

# Lexique

rels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 9. Gabarit

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

## 10. Hauteur

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

## 11. Limites séparatives

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

## 12. Local accessoire

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

## 13. Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont

desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## 14. Voies ou emprises publiques

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

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

# Palette végétale

## Arbres persistants, caduques, fruitiers



Châtaignier (*Castanea sativa*)



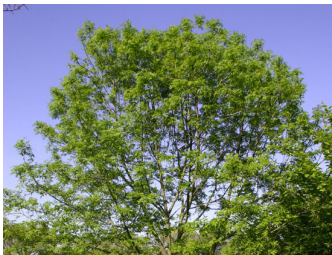
Pommier (*Malus*)



Tilleul (*Tilia cordata*)



Prunier (*Prunus* sp.)



Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)



Merisier (*Prunus avium*)



Olivier «négrette» (*Olea europaea* «Négrette»)



Cerisier (*Cerasus*)

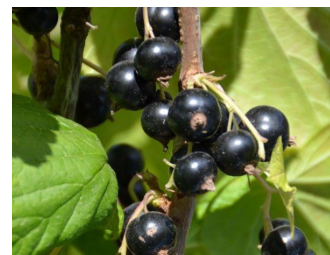
## Arbustes fruitiers



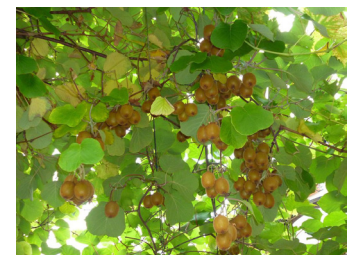
Grosseillier (*Ribes rubrum*)



Framboisier (*Rubus idaeus*)

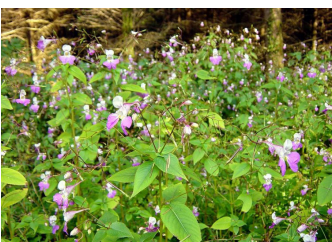


Cassisier (*Ribes nigrum*)



Kiwi (*Actinidia*)

## Ornementation, massifs, haies



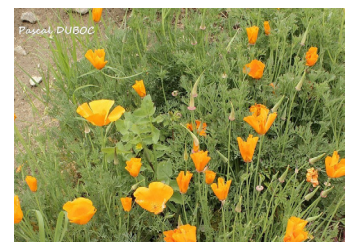
Balsamine de Balfour (*Impatiens balfourii*)



Adénocarpe (*Adenocarpus complicatus*)



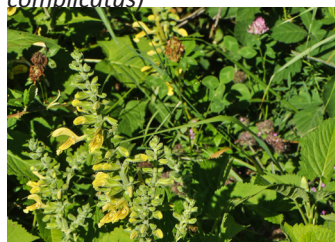
Aristolochie ronde (*Aristolochia rotunda*)



Pavot de Californie (*Eschscholtzia californica*)



Rosier grimpant (*Rosa* sp.)



Sauge glutineuse (*Salvia glutinosa*)



Callune (*Calluna vulgaris*)



Thym des Cévennes (*Thymus nitens*)