



Envoyé en préfecture le 01/03/2024

Reçu en préfecture le 01/03/2024

Publié le 01/03/2024

ID : 030-213000276-20240228-2024\_02\_01-DE



# DEPARTEMENT DU GARD **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME Commune de **Bagard**

## **4. RÈGLEMENT**

Révision générale du PLU prescrite le 27/01/2015

PLU arrêté le 12/03/2018

PLU approuvé le 20/02/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/03/2021

Modification n°1 approuvée le 28/02/2024



 CITADIA

 even  
conseil

Envoyé en préfecture le 01/03/2024

Reçu en préfecture le 01/03/2024

Publié le 01/03/2024



ID : 030-213000276-20240228-2024\_02\_01-DE

## SOMMAIRE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAGARD

|                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                                                                                       | <b>5</b>  |
| A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....                                                                                                 | 6         |
| B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES ..... | 8         |
| C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE .....                                                                                            | 14        |
| D/ LEXIQUE .....                                                                                                                                    | 17        |
| <b>TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER .....</b>                                            | <b>19</b> |
| <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER.....</b>                                                                    | <b>23</b> |
| ZONE UA .....                                                                                                                                       | 30        |
| ZONE UB .....                                                                                                                                       | 34        |
| ZONE UD .....                                                                                                                                       | 38        |
| ZONE UE .....                                                                                                                                       | 41        |
| ZONE US .....                                                                                                                                       | 44        |
| ZONE 1AUh .....                                                                                                                                     | 47        |
| ZONE 2AUH .....                                                                                                                                     | 49        |
| <b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES .....</b>                                                             | <b>52</b> |
| Dispositions partagées applicables à toutes les zones Agricoles et Naturelles.....                                                                  | 53        |
| ZONE AGRICOLE (A).....                                                                                                                              | 58        |
| ZONE NATURELLE (N) .....                                                                                                                            | 62        |



## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

## A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.

## **ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### **1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3**

- la zone Urbaine du centre-ancien **UA**
- la zone Urbaine **UB** qui correspond à une zone mixte en continuité du centre ancien, comprenant le sous-secteur UBa,
- la zone Urbaine **UD** correspondant à l'urbanisation à dominante pavillonnaire comprenant le sous-secteur UDa,
- la zone Urbaine Economique **UE** (ZA de l'Hospitalet et la ZA des Portalèses)
- la zone Urbaine **US** à dominante d'équipements et de services publics

### **2 /Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3**

- Les zones à urbaniser dites zones **2AUh dite de zone d'urbanisation future résidentielle comprenant trois sous-secteurs 2AUh1, 2AUh2 et 2AUh3**
- Les zones **1AUh** dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées **dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU**

### **3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4**

- **Les zones agricoles**, dites zones **A** comprenant un secteur agricole paysagers sensibles Ap

### **4/Les zones naturelles et forestières - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4**

- la zone **N**
- le secteur **Nm correspondant** aux espaces de carrières avec un sous-secteur Nm1 dans lequel, seuls les dépôts d'inerte sont autorisés.
- le secteur **Nh correspondant** à des parties faiblement urbanisées de la Commune et sous-équipées en réseaux techniques urbains.
- le secteur **NI** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à un site d'accueil d'activité de loisirs de plein air.
- le secteur **Nv** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à un centre de vacances et de loisirs.
- le secteur **Ns** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à une maison d'enfants à caractère social.

### **5/ autres outils de la mise en œuvre du développement durable**

Les documents graphiques comportent également :

#### **5.1 Outils de protection des paysages et des sites**

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de

l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement

### **5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances**

- Les zones concernées par le risque inondation et de ruissellement nécessitant des adaptations

### **5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle**

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

## **B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES**

### **PREMIERE PARTIE - LE RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT**

#### **ARTICLE DG 3 -PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU**

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### **ARTICLE DG 4 - PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL**

##### **PRINCIPES DE PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL**

La zone soumise à ruissellement indifférencié (les hauteurs d'eau ne sont pas identifiées) a été reporté sur le document graphique 5.b « PLU Zonage ruissellement ». Cet aléa indifférencié est issu de l'étude Exzeco transmise par les services de l'Etat au titre de son Porter à la connaissance. Dans l'attente d'études plus précises permettant de qualifier cet aléa les mesures de précautions suivantes sont applicables :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone soumise à ruissellement indifférencié :

- les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;
- les sous-sols et parcs souterrains de stationnement de véhicules sont interdits ;
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- les établissements recevant du public (ERP) dits sensibles de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J sont interdits en zone inondable ;

Dans l'ensemble de la zone soumise à ruissellement indifférencié, sont autorisées :

Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux, avec possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres muni d'ouvertures (orifices de décharge).



➤ **Dans les zones U :**

Les constructions sont admises sous réserve du respect des principes suivants :

- calage des planchers à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- conception et implantation des bâtiments favorisant la transparence hydraulique : orientation de la plus grande longueur du bâti dans le sens du courant, limitation des constructions en bandes et espacement suffisant entre les bâtiments évitant la concentration des écoulements.
- création d'annexes au niveau du terrain naturel (dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...)

➤ **En dehors des zones U :**

**Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits: toute nouvelle construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

**Article 2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition**

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la démolition des constructions ;
- la reconstruction à l'identique d'un bien détruit si les dommages ne sont pas liés à l'effet d'une crue et à condition que le premier plancher soit calé à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logements et sans augmentation de la capacité d'accueil conduisant à augmenter la population exposée ;
- la surélévation des constructions existantes, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités à condition que le premier plancher soit calé à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- la construction et l'extension des constructions à destination d'activité agricole dans la limite de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la surélévation des bâtiments existants d'hébergements sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire ;
- L'extension mesurée des constructions d'habitations existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition de respecter un calage des planchers à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- la création d'annexes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU (dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...)
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- les travaux portant sur des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues, sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude préalable ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.

Sur certains sites à enjeux qui étaient inclus dans l'emprise de l'étude Exzeco une analyse plus fine a été réalisée permettant de mieux définir les risques de ruissellement. Les résultats de l'analyse ont démontré :

- que la zone AU du secteur du Cimetière n'est pas concerné par le risque de ruissellement pluvial. Ce site a donc été supprimé de l'emprise de l'étude Exzeco.

- La zone UE du secteur Vieille route d'Anduze n'est pas concerné par le risque de ruissellement pluvial. Ce site a donc été supprimé de l'emprise de l'étude Exzeco.
- La zone de l'Hospitalet n'est pas concernée par le risque de ruissellement pluvial. Ce site a donc été supprimé de l'emprise de l'étude Exzeco.
- Les parcelles 736/722 et 382 sont concernées par un phénomène de débordement. L'analyse de la zone effectuée dans le cadre du schéma de gestion des eaux pluviales a permis de préciser que la hauteur d'eau sur ce secteur est de l'ordre de 5 à 10 cm. Il convient donc sur ces parcelles d'autoriser les constructions sous réserve d'un calage des planchers à 0,40 m au-dessus du terrain naturel (soit 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux) et d'une implantation des bâtiments favorisant la transparence hydraulique, c'est-à-dire de privilégier une orientation de la plus grande longueur du bâti dans le sens du courant, de limiter les constructions en bandes et de prévoir un espacement suffisant entre les bâtiments évitant la concentration des écoulements.

## MODALITES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

*Cf. Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.*

Tout aménagement permettant la gestion des eaux pluviales, y compris les solutions alternatives telles que les toitures terrasses et les citernes, devront être conformes aux recommandations et prescriptions techniques édictées par le règlement pluvial du PLU et par le Guide Pratique Pluvial Urbain d'Alès Agglomération.

### ARTICLE DG 5 - PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE A L'EROSION DES BERGES

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié.

**Ces marges de recul sont classées zones non aedificandi et sont reportées au document graphique.**

Elles représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies, avec pour objectifs :

- maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires ;
- permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage ;
- diminuer l'impact des écoulements sur les constructions en les éloignant.

## SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

### ARTICLE DG 6 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

#### RISQUE FEU DE FORET

**Le porter à connaissance du Préfet en date du 17 septembre 2015** expose les zones et niveaux d'aléas présents sur la commune de Bagard (*voir annexe informative*).

#### OBLIGATIONS LEGALES DEDEBROUSSAILLEMENT

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée à l'obligation de débroussaillage imposée par le code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L. 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2, R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi).

**Le code fixe les conditions et obligations de débroussaillage s'appliquant aux terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :**

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50m ; le maire peut porter cette obligation à 100 m ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 m de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un PLU rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 m, sans toutefois excéder 200 m ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1 (zone d'aménagement concerté - ZAC-), L. 322-2 (association foncière urbaine - AFU-) et L.442-1 (lotissements) du code de l'urbanisme ;

6° Sur les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L. 443-4 (campings et parcs résidentiels de loisirs) et L. 444-1 (terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs) du même code.

**L'Arrêté Préfectoral du 08 janvier 2013 précise les zones d'applications des obligations de débroussaillage et les modalités de mise en œuvre de ces obligations. (voir annexe informative).**

## TROISIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

### **ARTICLE DG 7 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN -CAVITES - GLISSEMENTS**

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain et effondrement de cavités. Bagard est concernée par la présence de plusieurs cavités sur son territoire. La cartographie correspondante est annexée au PLU (voir annexe informative).

La commune est concernée par des aléas faibles à forts de glissement de terrain. La cartographie correspondante est annexée au PLU (voir annexe informative).

**Le porter à connaissance spécifique « glissement de terrain » du 1<sup>er</sup> octobre 2014 est annexé au PLU (voir annexe informative).** Il fait suite à l'étude d'aléas réalisée par le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) en 2014 dans le Gard. Cette étude traite des aléas tels qu'effondrement, retrait-gonflement des argiles, éboulements, glissements, coulée de boue...

En zone d'aléa moyen à fort, le Porter à connaissance recommande la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité.

### **ARTICLE DG 8 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

En France métropolitaine, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, mis en évidence à l'occasion de différentes sécheresses, ont pris une réelle ampleur.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

L'étude du BRGM a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa :

- une zone très exposée (B1) ;
- une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans le dossier technique annexé au PLU, sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

La commune de Bagard est concernée par une zone B2.

Une annexe technique (Porter à connaissance du Préfet en date du **8 avril 2011**) précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux (*voir annexe informative*).

### **ARTICLE DG 9 -PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION**

L'intégralité du territoire communal étant située dans une **zone de sismicité 2**. Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

**Le porter à connaissance spécifique du 19 avril 2011 portant sur l'évolution du zonage sismique dans le Gard est annexé au PLU (*voir annexe informative*).**

## QUATRIEME PARTIE - LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

### ARTICLE DG 10 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE LIE A LA PRESENCE D'UN ETABLISSEMENT CLASSE SEVESO HAUT

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement EPC France de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2012 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## CINQUIEME PARTIE – LES NUISANCES SONORES

### ARTICLE DG 11 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

### ARTICLE DG 12 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE DG 13 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

### ARTICLE DG 14 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ☐ Établissements d'enseignement
- ☐ Établissements de santé ou d'action sociale
- ☐ Salles d'art ou de spectacle
- ☐ Equipements sportifs

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».



## **ARTICLE DG 15– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.
- par rapport aux voies d'accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

## **ARTICLE DG 16 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **ARTICLE DG 17 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme**

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## **ARTICLE DG 18 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **ARTICLE DG 19 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT**

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre II.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules doivent être assurées en dehors des voies de circulation.

### **1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### **2/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé**

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

### **3/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues**

Une place 2 roues est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## D/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès :** L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
  - **Acrotère :** Saillie\* verticale d'une façade\*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse\* ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.
  - **Alignement :** Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public\*. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.
- **Annexe :** construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....).
- La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
- Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- Les annexes sont discontinues aux bâtiments principaux. Ainsi, un garage accolé au bâtiment principal n'est pas une annexe.
- **Arbre de haute tige :** Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.
- **Déblai :** Action de déblayer, d'enlever les décombres pour niveler ou abaisser le sol.
- **Cabanisation :** construction sans permis et avec des moyens de fortune, d'habitations permanentes ou provisoires — dites « cabanes » ou « cabanons ». Elle comprend aussi l'utilisation, comme logements, de caravanes et de véhicules utilitaires restant au même emplacement pour une longue durée.
- **Clôture :** une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
- Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édictée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou les reculs sur vallons.
- Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Construction :** le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou à déclaration préalable.
- Les destinations de constructions sont :
- 1° Exploitation agricole et forestière ;
  - 2° Habitation ;
  - 3° Commerce et activités de service ;
  - 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Espaces libres :** Les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface des bâtiments ou des constructions qui repose au sol et qui dépasse de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines et bassins de rétention en sont exclus.

- **Hauteur des constructions**

*Hauteur absolue :*

La hauteur d'une construction est mesurée :

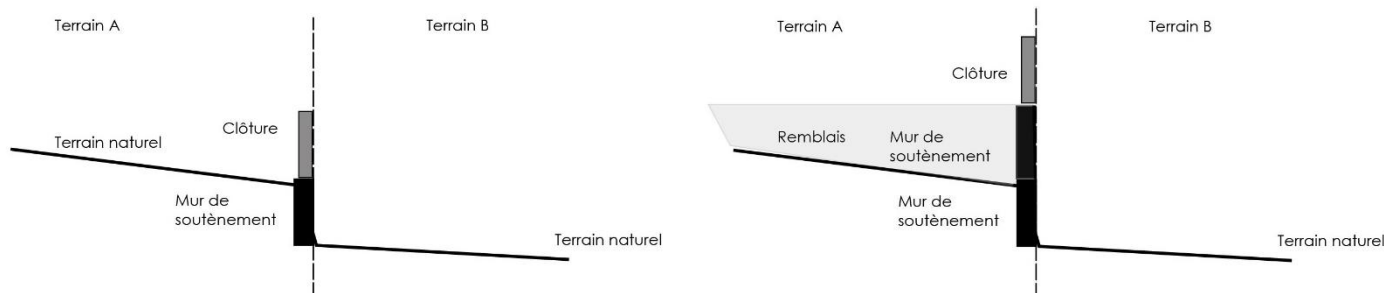
- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

Cette hauteur est calculée :

- en tout point du terrain naturel ou excavé lorsque le projet est en exhaussement
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

- **Mur de soutènement** : Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

Les ouvrages maçonnés en bordure des voies servant au maintien des sols du terrain, faisant office de clôture, sont considérés comme des murs de soutènement. Sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes, leur hauteur peut déroger aux règles de l'article 4 des titres 3 et 4.



- **Plantations privilégiées** :

- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante)
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

- **Remblais** : Masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux.

- **Ripisylve** : La ripisylve est la végétation bordant les milieux aquatiques. Elle peut former un liseré étroit ou un corridor très large.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

## **TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

## **ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE**

En adéquation avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial d'Alès Agglomération qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies renouvelables en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques) au sol aient une puissance crête inférieure à 9 kWc et soient limités à de l'autoconsommation.

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade-

### **Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique**

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

### **Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher**

- se développe à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc....).

### **Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire**

Les constructions à usage d'activité situées dans les zones d'activité sont des secteurs privilégiés pour le développement des énergies renouvelables. Ainsi, il est recommandé pour les nouvelles constructions d'orienter une partie de leur consommation par une production énergétique renouvelable en valorisant les toitures exposées à l'Ouest et au Sud des bâtiments. Il est recommandé pour les constructions d'une superficie de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> de valoriser au moins 50% de leur surface de toiture par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs. Les dispositifs de production d'énergie renouvelables pourront également être réalisés sur les ombrières des parkings.

## **ARTICLE PE2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES A FAIBLE EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE**

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher mettent en

œuvre au moins 2 places de stationnement par opération sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

### **ARTICLE PE3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER**

L'article L151-23-du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, le patrimoine végétal et le patrimoine paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

#### **Les ripisylves des cours d'eau et leurs abords**

Les continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-23 sont à conserver pour des motifs d'ordre écologique.

Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves recensées au plan de zonage **sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.**

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau et canaux ;
- à la création d'accès nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

Sont imposés :

- le maintien ou la régénération de la bande végétale, et de ses abords, sur 10 mètres de part et d'autre du pied de berge, pouvant intégrer un cheminement ;
- le maintien des boisements existants au-delà des 10 mètres, là où la ripisylve est plus vaste, tels qu'identifiés sur le plan de zonage ;
- lors de la présence de construction dans une bande de 10 mètres, la zone à préserver correspond à l'espace naturel/jardin existant jusqu'au front de bâti.

Les parties de jardins bordant les cours d'eau et concernées par le zonage sont à maintenir non imperméabilisées. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre qu'abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites.

#### **Les parcs et espaces naturels d'intérêt écologique**

Les espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés. L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables. Tout abattage d'arbre doit être compensé sur le site ou ses abords immédiats.

#### **Les oliveraies et autres espaces d'intérêt paysager**

L'abattage, le dessouchage et l'arrachage de chacun des arbres n'est autorisé que si celui-ci est remplacé par la plantation d'un nouvel olivier sur la parcelle concernée.

Toute imperméabilisation et aménagement autre que le maintien, la régénération ou la plantation d'oliviers est interdite.



## ARTICLE PE4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Les prescriptions générales sont les suivantes :

Ces ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers identifiés en raison de leur caractère patrimonial, sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :

| N° | Identification                            |                          |
|----|-------------------------------------------|--------------------------|
| B1 | Ensemble bâti du mas de l'Hospitalet      | Bâtiments à protéger     |
| B2 | Château Chirac et dépendances             | Bâtiments à protéger     |
| B3 | Ensemble bâtis du mas de Monac            | Bâtiments à protéger     |
| B4 | Plaque commémorative de la Tour de Billot | Elément bâti particulier |
| B5 | Eglise                                    | Bâtiment à protéger      |
| B6 | Temple                                    | Bâtiment à protéger      |
| B7 | Puits place du village                    | Elément bâti particulier |
| B8 | Fontaine-lavoir place du village          | Elément bâti particulier |
| B9 | Bastide de Peyremale                      | Bâtiment à protéger      |

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

### Les Bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.
- respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

### Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

## Dispositions partagées applicables à toutes les zones Urbaines et zones A Urbaniser

### ARTICLE DP-U et AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3- Les créations de terrains de camping et de caravaning.
- 4- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- 6- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 7 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 8 –les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...) à l'exception de la zone UE

### ARTICLE DP-U et AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

#### Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 10 des Dispositions Générales).

#### Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

#### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

## **ARTICLE DP-U et AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

**Cf. règlement spécifique à chaque zone U**

### **A- Emprise au sol des constructions**

***Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU***

### **B- Hauteur des constructions**

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en bordure des voies publiques ou privées.

Les murs de soutènements ne doivent pas excéder 2 mètres et 1,5 mètres en façade des voies publiques.

### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments le long des infrastructures routières et des cours d'eau doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain

### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

***Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU***

## **ARTICLE DP-U et AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

### **Dispositions générales**

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

### **Éléments en façades et saillies**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à être le moins visible possible des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

### **Les clôtures**

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans la zone inondable, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) :

La clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

L'enduit des murs est obligatoire, il sera gratté ou frotassé.

### **Les murs de soutènement**

Les murs de soutènement reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

### **Les portails**

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité. Des reculs différents pourront être autorisés pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

## **ARTICLE DP-U et AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées page 21 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 5 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

### **6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées.

- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

### **6.2. Mesures prises pour le verdissement**

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....)

### **6.3. Mesures prises pour lutter contre les plantes allergènes et invasives**

Le choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes (en particulier le cyprès), et les plantes invasives (en particulier l'ambroisie).

## **ARTICLE DP-U et AU 7 : Stationnement**

### **Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement**

Les normes de stationnement sont édictées page 14 du présent règlement d'urbanisme (article DG 18).

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 20 du présent règlement d'urbanisme (article PE2).

## **ARTICLE DP U et AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

**8.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

### **8.1.1. Conditions de desserte :**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5,5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

**8.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres.

### **8.2.1. Conditions d'accès :**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les créations/modifications d'accès existants sur les RD (routes départementales) sont soumises à l'autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.



## **ARTICLE DP U et AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### **9.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **9.2 - Assainissement**

#### **9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Eaux usées – Assainissement non collectif**

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **9.2.2. Eaux pluviales**

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

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE**

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

### **9.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **9.4 – Numérique**

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

## ZONE UA

**Caractère de la zone : centre ancien**

La zone est concernée par un aléa inondation. Les parcelles concernées sont repérées au plan de zonage 5.b :

- Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.
- Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.

### **ARTICLE UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

- 1- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros
- 2- les constructions à usage d'artisanat autre que celles visées à l'article UA2

### **ARTICLE UA 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'artisanat à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

### **ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée

### **ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

Non règlementée

#### **B- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres à l'égout.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8 mètre.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.**

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

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m ;
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

**Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.**

### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

**Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot.**

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

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

N'est pas réglementée.

## **ARTICLE UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **2 - Toitures**

Les surélévations sont à exclure sauf si un immeuble est plus bas que les immeubles voisins contigus. La surélévation peut être admise si elle doit concourir à conforter l'unité de la rue.

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 30 et 35% sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées.

Les souches de cheminée doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes. Les génoises, si elles existent, seront exécutées suivant les techniques traditionnelles.

#### **3-Façades**

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

#### **4 - Percements**

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

### **ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

- 10% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme, les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts
- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE UA 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 16 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                  | Norme imposée                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dispositions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Habitation                                                    | 1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.                                                                                                                                                                                             | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.<br><br>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.                                                                                                                                                                                 |
| 2. Hébergement hôtelier et touristique                           | 1 place / chambre                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                              | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .<br><br>Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée. |
| 4. Artisanat et commerce de détail                               | NR                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. Restauration                                                  | NR                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire         | 1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7. Equipements d'intérêt collectif et services publics           | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités : non règlementé

### **ARTICLE UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

**ARTICLE UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ZONE UB

**Caractère de la zone** : secteur privilégié de renouvellement urbain autour du centre ancien

Elle comprend un sous-secteur UBa destiné à la création d'un pôle de santé.

La zone est concernée par un aléa inondation. Les parcelles concernées sont repérées au plan de zonage 5.b :

- Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.
- Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.

### **ARTICLE UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

- 1- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros
- 2- les constructions à usage d'artisanat autre que celles visées à l'article UB2

### **ARTICLE UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'artisanat à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

### **ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

### **ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% maximum en zone UB. Elle n'est pas réglementée en zone UBa.

#### **B- Hauteur des constructions**

##### **la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres à l'égout

##### **la hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8 mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique à l'exception de la RD910A.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portées au plan graphique, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites des voies et emprises publiques.

## **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en limite ;
- en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

### **ARTICLE UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **2 - Toitures**

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 30 et 35% sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées.

#### **3-Façades**

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

#### **4 - Aspects des clôtures et des portails**

Les clôtures et portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

### **ARTICLE UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- dans les secteurs UB, un minimum de 20 % de l'unité foncière doit être traité en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE UB 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                  | Norme imposée                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dispositions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Habitation                                                    | 1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.                                                                                                                                                                                                            | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.<br><br>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée. |
| 2. Hébergement hôtelier et touristique                           | 1 place / chambre                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place / 30m² de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                         | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².                                                                                                             |
| 4. Artisanat et commerce de détail                               | 1 place/30m² de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                           | Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.                                                                                 |
| 5. Restauration                                                  | : 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire         | 1 place / 100m² de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7. Equipements d'intérêt collectif et services publics           | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                                               | Norme imposée                                                                                 | Dispositions particulières                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements                       | 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos                             | Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche. |
| 2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire | 1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |                                                       |
| 3. Etablissements d'enseignement                                                              | 1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                                                       |
| 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement              | 1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                                                       |

### **ARTICLE UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



**ARTICLE UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ZONE UD

**Caractère de la zone :** quartiers à dominante résidentielle

UDa- - secteur de plus faible densité

La zone est concernée par un aléa inondation. Les parcelles concernées sont repérées au plan de zonage 5.b :

- Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.
- Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.

### **ARTICLE UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- 1- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt
- 2 - les constructions à usage de commerce et d'activités de services et leur sous-destination sauf celles mentionnées à l'article UD2.

### **ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

L'extension des constructions existantes à usage d'activité est autorisée.

### **ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

### **ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

En zone UDa l'emprise au sol est limitée à 30%

#### **B- Hauteur des constructions**

##### **la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres

##### **la hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portées au plan graphique, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques

#### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

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

Non règlementé

### **ARTICLE UD 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 – Toitures des constructions (à l'exception des annexes)

La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 30 et 35% sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées.

3-Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

5 - Aspects des clôtures et des portails

Les clôtures et portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

### **ARTICLE UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Un minimum de 30 % de l'unité foncière doit être traité en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE UD 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|               | Norme imposée                                                                                      | Dispositions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Habitation | 1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé. | <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Hébergement hôtelier et touristique                 | 1 place / chambre                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres |
| 3. Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable |                                                                                    |

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                         | Norme imposée                                                                                 | Dispositions particulières                            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements | 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos                             | Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche. |
| 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | 1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                                                       |

### **ARTICLE UD 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE UD 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

En secteur UDa : En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

## ZONE UE

**Caractère de la zone** : zone urbaine à dominante économique

La zone est concernée par un aléa inondation. Les parcelles concernées sont repérées au plan de zonage 5.b :

- Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.
- Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.

### **ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article UE2

### **ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le corps du bâtiment d'activité.

### **ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%

#### **B- Hauteur des constructions**

##### **la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9 mètres

Des adaptations pourront être admises pour les impératifs liés aux caractéristiques des bâtiments techniques.

##### **la hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 1 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales et à 4 mètres des limites des voies et emprises publiques

#### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

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

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **2-Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

### **ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

- 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement

### **ARTICLE UE 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                  | Norme imposée                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dispositions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Hébergement hôtelier et touristique                           | 1 place / chambre                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                              | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .<br><br>Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée. |
| 3. Artisanat et commerce de détail                               | 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, hors réserves                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4. Restauration                                                  | : 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire         | 1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Equipements d'intérêt collectif et services publics           | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                                               | Norme imposée                                                                                 | Dispositions particulières |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire | 1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |                            |
| 2. Etablissements d'enseignement                                                              | 1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                            |
| 3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement              | 1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                            |

**ARTICLE UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

**ARTICLE UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ZONE US

**Caractère de la zone** : secteur à dominante d'équipements collectifs

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan de zonage 5.b :

- Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.
- Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.

Les parcelles concernées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement EPC France sont repérées au plan de zonage 6.2.

### **ARTICLE US 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

- 1- Commerce de gros
- 2 - les constructions à destination d'industrie ;
- 3- les constructions à destination d'entrepôt.

### **ARTICLE US 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE US 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de logement doit prévoir d'affecter 100% de sa surface de plancher au logement social.

### **ARTICLE US 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% maximum

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

#### **B- Hauteur des constructions**

##### **la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres

La hauteur des constructions n'est pas règlementée pour CINASPIC

##### **la hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8 mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portées au plan graphique, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites des voies et emprises publiques



**D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

**E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

**ARTICLE US 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**ARTICLE US 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : 20 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

**ARTICLE US 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 1216 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                        | Norme imposée                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dispositions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Habitation                                          | 1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.                                                                                                                                                                                            | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.<br><br>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée. |
| 2. Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 16 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                                               | Norme imposée                                                                                 | Dispositions particulières                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements                       | 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos                             | Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche. |
| 2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire | 1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |                                                       |
| 3. Etablissements d'enseignement                                                              | 1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                                                       |
| 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement              | 1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                                                       |

**ARTICLE US 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

**ARTICLE US 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ZONE 1AUh

**Caractère de la zone** : secteurs d'urbanisation future soumis à Modification préalable du PLU avant ouverture à l'urbanisation.

La zone est concernée par un aléa inondation. Les parcelles concernées sont repérées au plan de zonage 5.b :

- Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.
- Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.

### ARTICLE 1AUh : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

### ARTICLE 1AUh 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes face aux risques naturels
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m<sup>2</sup>, à condition :
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après la date d'approbation du PLU.

### ARTICLE 1AUh 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

### ARTICLE 1AUh 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée après la date d'approbation du PLU est de 40m<sup>2</sup>.

#### **B- Hauteur des constructions**

##### **la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres

##### **la hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portées au plan graphique, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques

### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

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

Non règlementé

### **ARTICLE 1AUh 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE 1AUh 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE 1AUh 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE 1AUh 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE 1AUh 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ZONE 2AUH

**Caractère de la zone** : zone d'urbanisation future à dominante résidentielle devant faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

2AUH1 et 2AUH2 - secteurs dit de la Tour de Billot

2AUH3- secteur dit de Plambel

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

La zone est concernée par un aléa inondation. Les parcelles concernées sont repérées au plan de zonage 5.b :

- Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.
- Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.

### **ARTICLE 2AUH 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

- 1- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations
- 2 - les constructions à usage d'artisanat

### **ARTICLE 2AUH 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Toutefois, les extensions des constructions existantes et les annexes des constructions existantes sont autorisées en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 2AUH 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les principes de diversité de l'habitat des différents secteurs.

### **ARTICLE 2AUH 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes d'aménagement définis au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation et ne pourra excéder 60% la superficie du terrain.

#### **B- Hauteur des constructions**

##### **la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 9,5 mètres dans les secteurs 2AUh1 et 2AUh3
- 7,5 mètres dans le secteur 2AUh2.

### **la hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8 mètres.

La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre au-dessus du sol, surmontée sur le reste de la hauteur par un dispositif à claire-voie.

### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portées au plan graphique, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques

### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 2AUH 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **2 - Toitures**

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 30 et 35% sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses. Les couvertures seront en tuiles, sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées.

#### **3-Façades**

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

#### **4 - Aspects des clôtures et des portails**

Les clôtures et portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

## **ARTICLE 2AUH 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Il devra être compatible avec les principes d'aménagement définis au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation et ne pourra être inférieur à un minimum de 30 % de l'unité foncière traité en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

## **ARTICLE 2AUH 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                        | Norme imposée                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dispositions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Habitation                                          | 1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.                                                                                                                                                                                            | <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> |
| 2. Hébergement hôtelier et touristique                 | 1 place / chambre                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3. Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 12 du présent règlement d'urbanisme.

|                                                                         | Norme imposée                                                                                 | Dispositions particulières                            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements | 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos                             | Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche. |
| 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics                  | 1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |                                                       |

### **ARTICLE 2AUH 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE 2AUH 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES**



## Dispositions partagées applicables à toutes les zones Agricoles et Naturelles

### ARTICLE DP-A et N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N :

- 1- Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article A et N 2 et aux articles 2 de la zone A et N
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 6 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol à l'exception de la zone Nm et Nm1.

### ARTICLE DP-A et N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

1° Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Sont identifiées sur le document graphique par un motif légendé les bâtiments ou groupes de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 10 des Dispositions Générales).

### Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

### **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

### **ARTICLE DP-A et N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

N'est pas réglementé

### **ARTICLE DP-A et N 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

**Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée sauf pour les extensions des constructions existantes et leurs annexes

#### **B- Hauteur des constructions**

***Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N***

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol existant, terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

***Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 4 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU
- et à 10 mètres pour les autres bâtiments.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

#### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

***Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N***

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

Non réglementé

### **ARTICLE DP-A et N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

#### **Éléments en façades et saillies**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de préférence de manière à ne pas être visibles des voies publiques ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

#### **Les clôtures**

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Les panneaux bois, PVC ou voile de protection sont interdits.

Les clôtures à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales sont à privilégier. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune.

Les clôtures maçonnées peuvent être autorisées à condition de réaliser des barbacanes d'un diamètre d'environ 15 cm permettant l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

En façade des voies et emprises publiques :

- les murs pleins sont proscrits.
- les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive sont autorisées à condition de réaliser des barbacanes d'un diamètre environ 15 cm permettant l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

#### **Les portails**

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

### **ARTICLE DP-A et N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 21 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 5 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

#### **6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées.

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

#### **6.2. Mesures prises pour lutter contre les plantes allergènes et invasives**

Le choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes (en particulier le cyprès), et les plantes invasives (en particulier l'ambroisie).

### **ARTICLE DP-A et N 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisés ou en éco-mobilité mentionnées en article DG 19 (page 4) du présent règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE DP-A et N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE DP-A et N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

#### 9.1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

#### 9.2 - Assainissement

##### Eaux usées –zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique avant évacuation vers le réseau d'assainissement collectif.

##### Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### 9.3 Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

#### 9.4 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

## ZONE AGRICOLE (A)

**Caractère de la zone :** La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- un secteur Ap protégé pour des raisons paysagères et/ou écologiques

*La zone est concernée par des aléas inondation et technologique.*

*Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan de zonage 5.b :*

- *Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.*
- *Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.*

*Les parcelles concernées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement EPC France sont repérées au plan de zonage 6.2.*

*La zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du forage de la Madeleine. Les parcelles concernées par ce périmètre sont repérées au plan de zonage 5.a par une trame hachurée bleue.*

### **ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;
- le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ;
- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc.,
- la « cabanisation » ;
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

En secteur Ap :

- toute construction nouvelle

### **ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisées dans la zone A**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone.

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage par une pastille bleue sur le plan

Ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
- \* que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;
- \* que les extensions soient en continuité du bâtiment existant ;
- \* que les annexes soient incluses dans un rayon de 50 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé.

**Sont autorisées dans la zone Ap**

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
- \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
- \* que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;
- \* que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé.

**Dans le périmètre concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de la Madeleine repéré au plan de zonage 5.a par une trame hachurée bleue, les occupations et destinations du sol citées ci-après sont autorisées à condition que toutes les dispositions permettant d'assurer la protection du captage soient respectées :**

- la création de toute nouvelle installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- la création de tout nouveau forage d'eau ;

- la création de bassins de rétention même imperméabilisés ;
- la réalisation d'aires de stationnement permanent ou temporaire de véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

Dans le périmètre concerné par le périmètre de protection autour de la station d'épuration communale repérée au plan de zonage 5.a par un aplat de couleur orange, **toute construction non directement liée au fonctionnement de la station est interdite** afin de limiter la survenue d'éventuels risques sanitaires.

#### **Sont autorisées dans la zone A et Ap**

Les remblais/ déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau...).

### **ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

#### **A- Emprise au sol des constructions**

L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée après la date d'approbation du PLU est de 40m².

#### **B- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit. Pour des raisons techniques, une surélévation sera autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

#### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments agricoles.

### **ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE A 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.



**ARTICLE A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

## ZONE NATURELLE (N)

**Caractère de la zone :** La zone **N** correspond aux zones naturelles du territoire et comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Nm correspondant** aux espaces de carrières avec un sous-secteur Nm1 dans lequel, seuls les dépôts d'inerte sont autorisés.
- le secteur **Nh correspondant** à des parties faiblement urbanisées de la Commune et sous-équipées en réseaux techniques urbains.
- le secteur **NI** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à un site d'accueil d'activité de loisirs de plein air.
- le secteur **Nv** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à un centre de vacances et de loisirs.
- le secteur **Ns** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à une maison d'enfants à caractère social.

*La zone est concernée par des aléas inondation et technologique.*

*Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan de zonage 5.b :*

- *Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Bagard, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010.*
- *Emprises du ruissellement indifférencié par la méthode Exzeco.*

*Les parcelles concernées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement EPC France sont repérées au plan de zonage 6.2.*

*La zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du forage de la Madeleine. Les parcelles concernées par ce périmètre sont repérées au plan de zonage 5.a par une trame hachurée bleue.*

### **ARTICLE N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;
- le dépôt tout matériaux ou déchets à l'exception des occupations et utilisations du sol spécifiques
- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc.,
- la « cabanisation » ;
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol à l'exception de la zone Nm ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf dans le secteur Nm.
- En zone Nm1 toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles précisées à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et tous les secteurs, exceptés les secteurs Nm et Nm1 :**

- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes face aux risques naturels
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les remblais/ déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau...).
- Les abris non pérennes ou démontables nécessaire à l'activité pastorale.

**Sont autorisés dans le secteur NI :** la construction des installations nécessaires au fonctionnement du parc de loisirs sans création de surface de plancher.

**Sont autorisés dans le secteur Nm :** Seules sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol, ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

**Sont autorisés dans le secteur Nm1 :** En zone Nm1 seuls sont autorisés les dépôts d'inertes

**Sont autorisés dans la zone Nh, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :**

- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
- \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisée soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
- \* que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;
- \* que les extensions soient en continuité du bâtiment existant ;
- \* que les annexes soient incluses dans un rayon de 50 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ;

**Sont autorisés en secteur Nv :**

A condition d'être nécessaire aux activités du centre de vacances :

- les aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public ;
- la création de surfaces de plancher pour des locaux d'activité, de stockage et de bureau dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire.

**Sont autorisés en secteur Ns :**

A condition d'être nécessaire à la maison d'accueil pour enfants :

- la création de surfaces de plancher pour des locaux d'habitation, d'activité, de stockage et de bureau dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire.

**Dans le périmètre concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de la Madeleine repéré au plan de zonage 5.a par une trame hachurée bleue, les occupations et destinations du sol citées ci-après sont autorisées à condition que toutes les dispositions permettant d'assurer la protection du captage soient respectées :**

- la création de toute nouvelle installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- la création de tout nouveau forage d'eau ;
- la création de bassins de rétention même imperméabilisés ;
- la réalisation d'aires de stationnement permanent ou temporaire de véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

### **ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

#### **A- Emprise au sol des constructions.**

L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée après la date d'approbation du PLU est de 40m<sup>2</sup>.

#### **B- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans les secteurs Nm et Nm1.

#### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

#### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE N 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

### **ARTICLE N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.