



Département des Bouches du Rhône

Commune de **SAINT-CHAMAS**  
**Plan Local d'Urbanisme**

# Plan Local d'Urbanisme

## 4. REGLEMENT MODIFICATION N°1

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 1er Aout 2008  
Plan Local d'Urbanisme arrêté le 27 Juin 2012  
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Juin 2013  
Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le



# SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....	17
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....	56
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....	69
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES.....	73
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES .....	75
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	99



# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## **Définition du PLU :**

C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone (zones résidentielles denses avec commerces, zones pavillonnaires...) et de définir les règles (hauteur maximale, emprise au sol, pourcentage d'espaces vert, parkings) qui devront s'imposer à toute construction ou transformation de l'implantation des bâtiments, d'une manière générale et pour chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire, les déclarations préalables. Mais le PLU, c'est aussi la traduction formelle d'une vision globale du devenir de la commune. Il forme le cadre légal de toutes les actions d'initiative publique ou privée, qui touchent l'aménagement et le développement de Saint-Chamas. Il garantit au cours du temps que les évolutions de la commune sont conformes aux intérêts de la collectivité. Le PLU doit donc orienter l'avenir et concrétiser des choix politiques dans tous les domaines qui ont des répercussions sur l'organisation de l'espace communal.

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

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Chamas.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:

- a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ; elle comprend un secteur UA1, un secteur UA2 et un secteur UA3 ;
- b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ;
- c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ;
- d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDp,
- e/. la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend un secteur UEa, un secteur UEb et un secteur UEc,
- f/. la zone UP délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP au plan ;
- g/. la zone UTL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UTL au plan.

### **2. Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3

- a/ la zone 1AUe, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AUe au plan ;
- b) la zone 1AUh, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AUh au plan ;
- c/ la zone 2AUh, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 2AUh au plan.

### **3. Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4

- a/ la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan elle comprend un secteur Al et un secteur Ap ;

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5

a/ la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Nt et un secteur Nl.

### **ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les documents graphiques comprennent :

- les limites des différentes zones,
- les zones de contraintes (différents risques majeurs naturels ou technologiques),

Les documents graphiques comportent également :

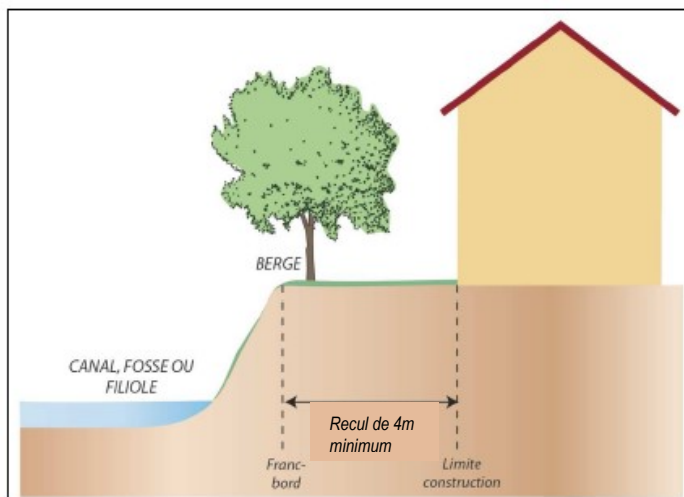
- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments patrimoniaux bâtis agricoles identifiés au titre de l'article L.151-11 (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement) ;
- des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 (les terrains concernés doivent se reporter aux dispositions du chapitre 6 du règlement) ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

### **ARTICLE 4 - 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 constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CANAUX D'IRRIGATION**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 4m des canaux principaux à l'air libre de l'ASA et respecter un recul de 2m des rigoles secondaires et des canaux busés et 1m des filioles (à compter de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel ou de l'axe de la buse et sur chaque rive de l'ouvrage).



*Principe de limite de construction en bordure de canal ou fossé*

Sur l'ensemble des zones du PLU, afin de préserver la biodiversité, d'assurer la continuité écologique et la préservation de la ressource en eau de la nappe phréatique, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toutes opérations de divisions parcellaires, ou valant division

parcellaire. Le plan masse constitue le support graphique qui doit faire apparaître le tracé et les conditions de suivi de l'eau (fossés, buses, cadres, dalot...).

## **ARTICLE 6 - DISPOSITIONS REALTIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE**

En l'absence de réseau public d'assainissement pluvial, les eaux de pluies issues des toitures et autres éléments de construction susceptibles d'imperméabiliser le sol doivent être gérés à l'intérieur de l'assiette foncière concernée et selon les moyens techniques appropriés (bassin, citerne, infiltration...).

Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation (ouvrages de rétention ou d'infiltration) de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncières seront réalisés. Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte). Les aménagements dont la superficie nouvelle imperméabilisée sera inférieure à 20m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage à la parcelle, infiltration).

Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ou mises en œuvre sous la forme de noue.

### **Règles de dimensionnement des ouvrages**

Les projets de moins de 1 ha doivent prévoir des dispositifs simples à la parcelle (récupération des eaux de toitures dans citernes, tranchées drainantes autour des habitations,...) sur la base minimale de 80 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (toitures, terrasses et voirie).

La compensation de l'imperméabilisation des projets de plus de 1 ha aura les caractéristiques suivantes :

a) Pour le Bassin versant du Loir et du Delà : un volume utile de 1 200 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée et un débit de fuite : 10 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles).

b) Pour Le reste du territoire - Étang et Touloubre : un volume utile de 1 000 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée et un débit de fuite : 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles). *Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations de faible superficie).*

### **C) Cas particulier de rejet dans les canaux d'irrigation**

Les canaux d'irrigation n'ont pas vocation à recevoir des rejets pluviaux.

Dans le cas où l'exutoire final est constitué par un canal d'irrigation, quel que soit la zone concernée, la compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 500 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 10 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations de faible superficie).

En termes de conception de l'ouvrage de rétention, il conviendra :

- qu'au moins la moitié de ce volume utile (soit 750 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) correspondant au stockage d'une pluie décennale soit assuré par le bassin de rétention ;
- que le reste du volume (soit au maximum 750 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) soit assuré au niveau des espaces collectifs (parking, voirie, espaces verts communs...) dont la vidange s'effectuera obligatoirement dans le bassin de rétention.

## **ARTICLE 7 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF - "CINASPIC"**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 2,6, 7, 9 et 10 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

## **ARTICLE 8 - MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

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.

La place de stationnement devra à minima correspondre aux dimensions suivantes : 5m X 2,5m.

Toute place de stationnement supprimée correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être recrée sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle

autorisation.

#### Modalités de calcul du nombre de places

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.

#### Stationnement des cycles

Au moins un espace de stationnement couvert pour les cycles (équipé de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) avec une surface minimale de 5m<sup>2</sup>. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

- Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

#### Article 9 - Dispositions particulières relatives à la voie de chemin de fer

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite légale du chemin de fer. Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite dans le cas où celle-ci serait située à moins de deux mètres de la limite légale définie au chapitre 9 du règlement.

#### Article 10 - Dispositions particulières relatives à 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.

#### Article 11 - Dispositions particulières relatives à la performance environnementale

Les constructions nouvelles devront respecter des principes de performance énergétique (maîtrise des consommations énergétiques notamment).

L'approche bioclimatique tient compte d'un large ensemble d'éléments : topographie, végétation, plan masse, volumétrie, orientations, compacité, toiture, ouverture, revêtements...pour réduire l'emploi des ressources énergétiques. Elle sera donc privilégiée dans les secteurs les plus propices à sa mise en œuvre. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter, notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation des performances énergétiques et environnementales renforcées sur la base de la réglementation thermique (RT2012). Le bâtiment basse consommation (BBC) devient la référence dans la construction neuve à la date d'approbation du PLU, pour tendre vers les bâtiments à énergie positive en 2020.

L'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

#### Article 12 - Dispositions particulières relatives aux enseignes, pré-enseignes et publicités

L'installation des enseignes, pré-enseignes et publicités est régie par le code de l'environnement (articles R581-1 à R581-88).

## ARTICLE 13 -MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DES ARTICLES 6 ET 7

### Les articles 6 (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 publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique 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 7 qui s'appliquent.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 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).

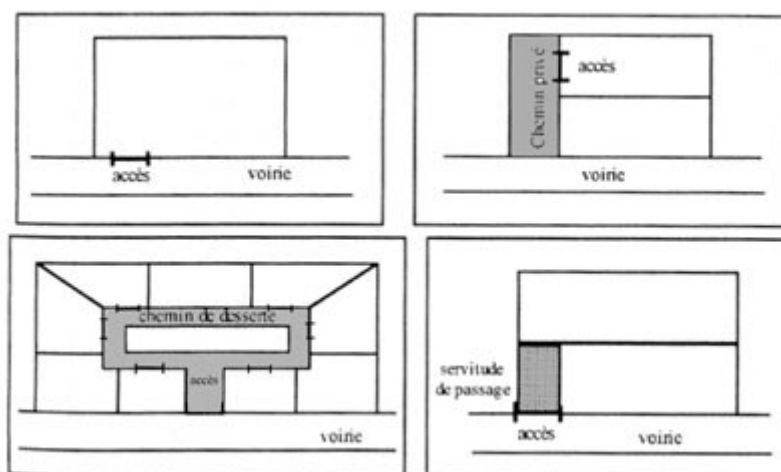
Les articles 6 et 7 ne s'appliquent pas aux piscines. Toutefois, les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques et à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

## ARTICLE 14: LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- **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. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur toute la façade.

- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment 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 de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.
- **Balcon** : plate-forme accessible se dégageant à l'extérieur du mur d'un édifice. Il contient 3 côtés dotés de garde-corps.
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
  - une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent 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 édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. 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 ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.
- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à usage d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale

- **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.

- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

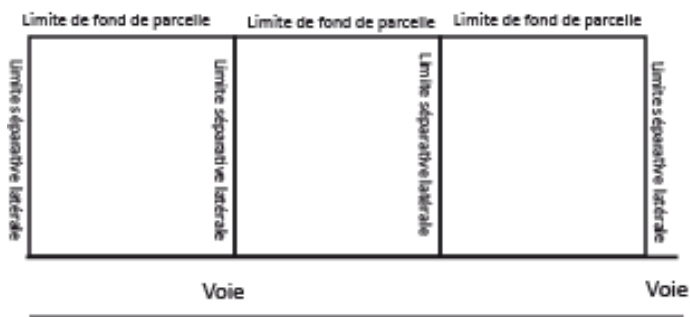
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel. Les piscines et bassins de rétention en sont exclus.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
- **Exhaussement** : l'exhaussement est une opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou réhausser une surface
- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

#### Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle

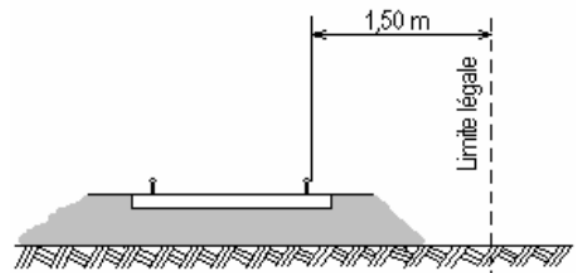


- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement et la sécurité des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation

- Limite légale du chemin de Fer

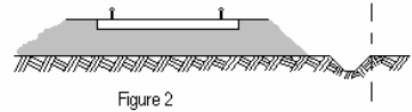
a) Voie en plate-forme sans fossé :

Une ligne idéale tracée à 1,50 mètre du bord du rail extérieur (figure 1).



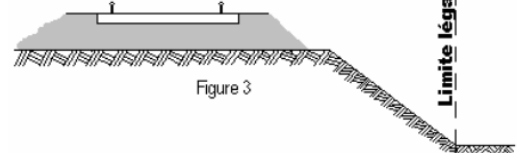
b) voie en plate-forme avec fossé :

le bord extérieur du fossé (figure 2)



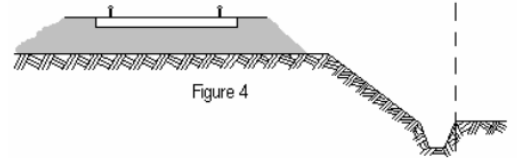
c) voie en remblai :

l'arête inférieure du talus de remblai (figure 3)



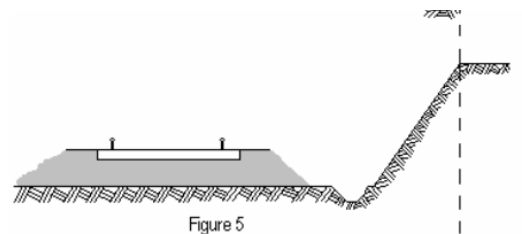
ou

le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un (figure 4)

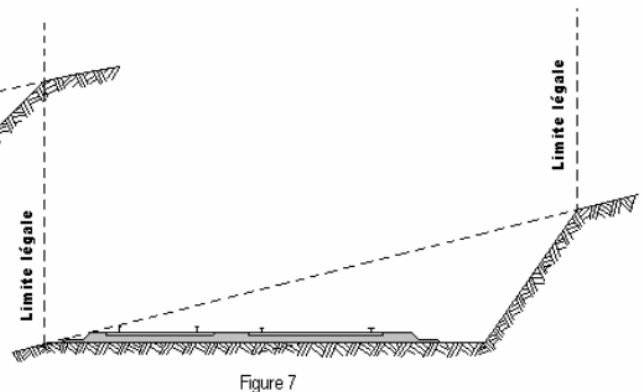
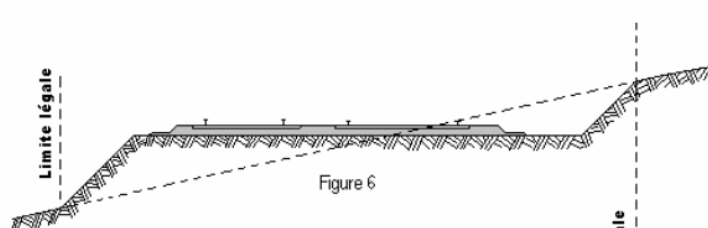


d) voie en déblai :

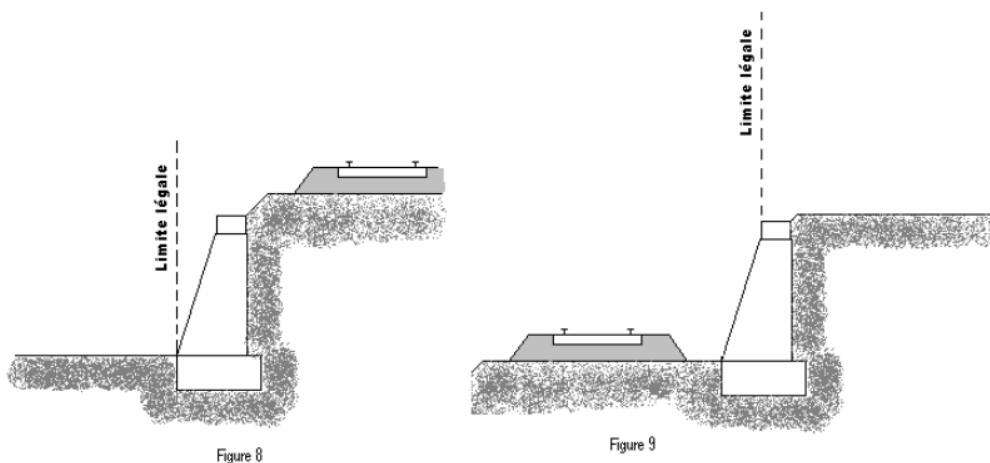
l'arête supérieure du talus de déblai (figure 5)



Dans le cas d'une voie posée à flan de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du terrain naturel (figures 6 et 7).



Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied, et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9).



Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour 2 voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

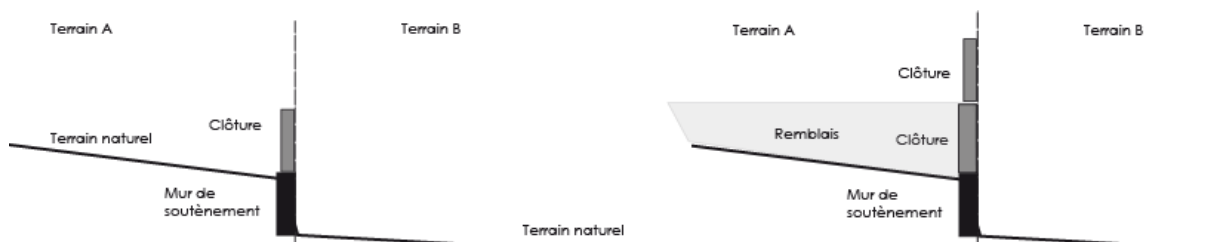
Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus – dont les conditions d'application vont être maintenant précisées – les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

- **Modénature** : élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche

- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie

- **Mur de soutènement (art.R421-3 du CU)** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent 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 édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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....

- **Niveau** : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

- **Percement** : sont considérées comme percement les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide, les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs, les portes non vitrées.

- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

- **Parkings privatifs non clos (PPNC)** : Un parking privatif non clos correspond à une aire de stationnement de 5m X 2,5m pour visiteur, sur une partie non close de sa parcelle, accessible depuis la voie de circulation ouverte au public. Il ne doit pas se situer sur la voie d'accès au garage ou à la propriété.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L112-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## **ARTICLE 15: Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité**

### ***Critères normatifs***

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les conditions générales d'obtention d'une autorisation du droit des sols concernent les locaux d'habitation, les ouvrages et installations techniques, les locaux de vente des produits de l'exploitation, et les locaux liés à l'accueil touristique.

Ces conditions sont cumulatives, se fondent sur la notion d'exploitation agricole et impliquent :

- l'exploitation d'une unité économique viable
- par un exploitant à titre principal
- l'affiliation à l'AMEXA

Les trois conditions cumulatives de base peuvent être précisées par les points suivants :

- L'obtention de la dotation jeune agriculteur (DJA), sans être suffisante à elle seule, est un indice fort à prendre en compte.

- Pour les sociétés dont l'objet principal est l'exploitation agricole, il pourra être examiné la possibilité de réaliser plusieurs habitations dans la mesure où les bâtiments envisagés forment un ensemble cohérent avec les bâtiments existants.
- Le cas des exploitations multi-polaires fera l'objet d'un examen portant sur les caractéristiques de l'exploitation.
- Dans le cadre d'une expropriation entraînant un grave déséquilibre, la situation nouvelle de l'exploitant sera prise en considération.
- Dans certains cas particuliers (hors sol, petits élevages de chiens, lapins, escargots .....), l'avis de la commission départementale d'orientation agricole (CDOA) pourra être requis.
- Sont exclues, parce que ne possédant pas une exploitation agricole les professions suivantes, relevant cependant de l'AMEXA :
  - paysagiste,
  - entreprise de travaux agricoles
  - élagueur.....

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### ***Critères jurisprudentiels***

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux, pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

### ***Critères jurisprudentiels liés aux locaux d'habitation, aux ouvrages et installations techniques, aux locaux de vente des produits de l'exploitation :***

- existence d'un projet d'exploitation justifiant la construction : elle est fonction de la superficie, du matériel, des bâtiments existants et de la nature de l'activité ;
- localisation adaptée : Ces constructions devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants sauf cas exceptionnels justifiés.
- absence de locaux existants répondant aux besoins.

Pour les logements des salariés agricoles, en plus :

- justification de l'emploi (attestation AMEXA),
- durée du contrat de travail (permanent ou saisonnier).
- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.

Dans le cadre des saisonniers, il sera demandé une déclaration d'antériorité sur les cinq dernières années, sauf en cas d'installation.

### ***Critères jurisprudentiels liés aux constructions d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole (exemple : gîtes, chambre d'hôtes).***

- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.
- Ces constructions doivent de plus constituer un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

## **CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien de la ville de Saint-Chamas.

Elle comprend un secteur UA1 correspondant au quartier du Pertuis, un secteur UA2 et UA3 correspondants au quartier du Delà.

#### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

#### **ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

**2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel** : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès par voie sera autorisé par construction ou opération. Toutefois, au regard de l'importance de l'opération et pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé peut être porté au plus à deux.

### **3.2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

## b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées- suivant un débit le fuite défini dans le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit 10l/s maximum par hectare de projet (surface imperméabilisée et surface naturelle)- par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4.3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.**

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. En secteur UA1, les constructions doivent être implantées :**

- d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- en limite ou à 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

**7.2. En secteur UA2,**

En bordure des rues Hoche et Liberté, les constructions doivent être implantées :

- d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- en limite ou à 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

Le long des autres voies, les constructions pourront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit sur une seule limite séparative latérale et à une distance de 3m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale.
- et en limite ou à 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

**7.3. En secteur UA3, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15m.**

Au-delà de cette bande de 15m, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage ;
- dans le cas d'adossement à une construction implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction voisine située en limite.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 3m.

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions pourront s'adosser à une construction existante ou s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes dans le même alignement sans pouvoir excéder une hauteur de 12m à l'égout du toit et de 14m au faîtage.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Seuls sont autorisés les dispositifs de développement durable (panneaux solaires, éoliennes...) non visibles depuis l'espace public, en vue proche ou lointaine.

##### **11.1. Façades**

Les parements de façades devront retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier. Sont recommandés l'enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes.

Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils devront être conservés. Dans tous les cas, les façades en matériaux grossiers non appareillés seront enduites.

##### **11.2. Couvertures**

Les toitures en tuile doivent présenter un débord de toit à traiter en gênoise, corniche ou similaire.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles rondes canal, de coloris naturel jaune ou paille rosé et d'aspect patiné. Il n'y aura pas d'effet de damiers. D'autres types de couvertures sont admises en cas d'extension modérée ou de réfection d'une toiture existante ne comprenant pas de tuiles rondes canal.

Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne sera apparente aux rives, pignons et

égouts.

Les souches de cheminées doivent être en maçonnerie, enduite dans un ton proche de la couverture. Elles doivent être rectangulaires ou carrées, avec la longueur dans le sens de la pente.

En règle générale, l'égout de toit doit être implanté sur rue, le faîtage des toits doit être parallèle aux voies, ou en croupe aux angles. Cependant, on respectera les exceptions lorsque les constructions sont implantées avec pignon sur rue dans le quartier du Pertuis.

### **11.3. Forme et nature des percements ou baies**

En règle générale, les pleins doivent dominer les vides, les alignements d'ouverture doivent être maintenus, les ouvertures doivent être plus hautes que larges exception faite des façades non visibles depuis un espace public.

Les menuiseries doivent suivre la forme des baies, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires.

Les portes d'entrée d'immeuble et de garage doivent être d'aspect bois plein.

Les volets doivent être d'aspect bois soit à persiennes, soit pleins, mais sans traverse en « Z ».

Les menuiseries des fenêtres doivent restituer l'aspect des matériaux d'origine des constructions, en bois, avec des petits-bois.

La finition des éléments bois sera d'aspect peinte ou mate. Les vernis sont interdits.

### **11.4. Ouvrages en saillie**

Les gouttières et descentes d'eau doivent être d'aspect zinc, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite.

Les balcons sont proscrits. Les grilles et garde-corps seront d'aspect ferronnerie, avec un dessin simple.

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimension réduite et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.

Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

### **11.5. Les devantures**

La largeur des percements des vitrines doit respecter les limites des immeubles. La composition des devantures doit tenir compte du parcellaire.

La devanture doit être composée sur le rez-de-chaussée. En aucun cas, elle ne doit occuper le premier étage.

Le rez-de-chaussée doit être composé à l'image de ce qu'il y a au-dessus. La devanture doit s'inscrire dans la composition de la façade et les couleurs doivent être en harmonie avec le reste de la façade.

Seuls des éléments ponctuels pourront être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public.

Pour les bâches et stores de devanture, le dispositif d'ouverture doit être invisible en position

d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.

Aucune enseigne ne peut être posée plus haut que le niveau des appuis des baies du premier niveau. Les enseignes en drapeau doivent être implantées en composition avec la façade et la devanture, elles doivent être adaptées par leur proportion au gabarit de la voie.

### 11.6 Traitement des clôtures

Les clôtures et portails existants peuvent être maintenus ou restitués.

En limite d'espace public, les clôtures et portails à créer ont une hauteur maximale de 1,8m, doivent respecter le caractère existant de la voie et sont composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille

Les clôtures et portails existants peuvent être maintenus ou restitués.

Les clôtures à créer ont une hauteur maximum 2m en limite séparative. Elles pourront comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublée d'une haie vive. Les clôtures pleines en limite séparative sont tolérées mais doivent être :

- soit en pierre ;
- soit en maçonnerie. Elles doivent alors présenter une finition travaillée avec au minimum un enduit sur les 2 faces et un couronnement.

Les éléments coupe-vent ou coupe-vue, lorsqu'ils ne sont pas constitués de plantation de végétaux, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Lors de démolition, la restitution de l'alignement par des murs pleins pourra être imposée.

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 Place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher et par logement dont la moitié intégrée au bâti. Avec un maximum exigible de 3 places par logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat aucune place de stationnement n'est exigée.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions à usage de commerce de moins de 150m <sup>2</sup> , aucune place de stationnement n'est exigée
<b>5. Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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	
--	--	--

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis seront aménagés en espace soit minéralisé soit végétalisé. Les espaces minéralisés seront cependant accompagnés d'un réseau suffisant de collecte des eaux de ruissellement.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB concerne principalement les faubourgs développés au Nord et au Sud du village avec sur certains secteurs une réelle mixité des fonctions urbaines.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

### ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives inacceptables,
  - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

Dans la zone UB, les programmes de plus de 1600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, un pourcentage minimum de 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU selon une répartition de l'ordre de : 10% de PLAI/conventionné PST, 65% de PLUS et 25% de PLS.

### **2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.1. Conditions de desserte :**

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 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. 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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

#### **3.2. Conditions d'accès :**

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 (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.

Un seul accès par voie sera autorisé par construction ou opération. Toutefois, au regard de l'importance de l'opération et pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé peut être porté au plus à deux.

### **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

##### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **b) Eau d'arrosage**

La desserte de la parcelle en eau brute (eau d'arrosage) doit être maintenue ou rétablie.

## 4.2 - Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées- suivant un débit le fuite défini dans le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit 10l/s maximum par hectare de projet (surface imperméabilisée et surface naturelle) - par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

## 4.3 - Réseaux divers

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

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 4 m de l'emprise existantes ou à créer de la RD10
- 4m de la limite légale de la SNCF

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées figurant sur le document graphique ;
- soit à une distance de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit à l'alignement des constructions voisines.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

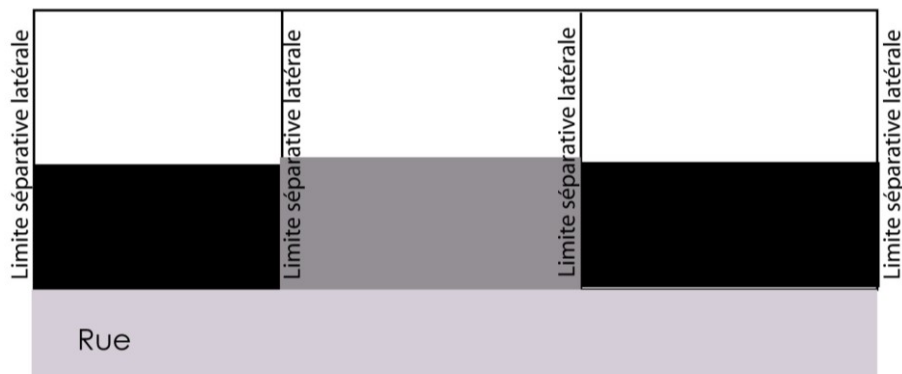
Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre à condition que la largeur de la parcelle sur rue soit inférieure ou égale à 12m ;
- soit sur une seule limite séparative latérale et à une distance de 3m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- soit sur aucune limite séparative. Les constructions doivent alors s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

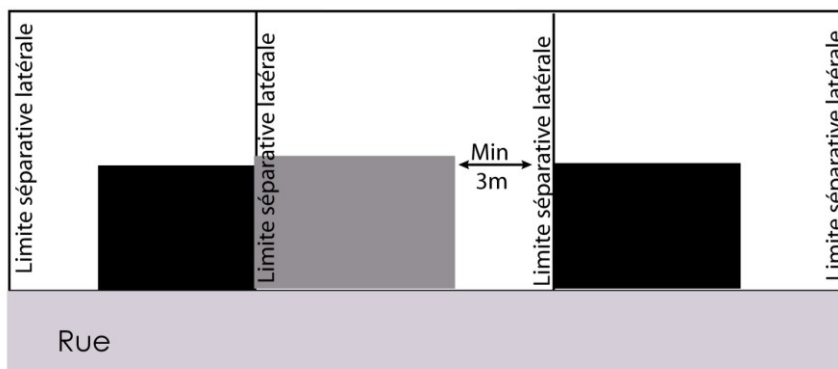
Dans tous les cas les constructions peuvent s'implanter en limite ou à 3 mètre de la limite de fond

de parcelle.

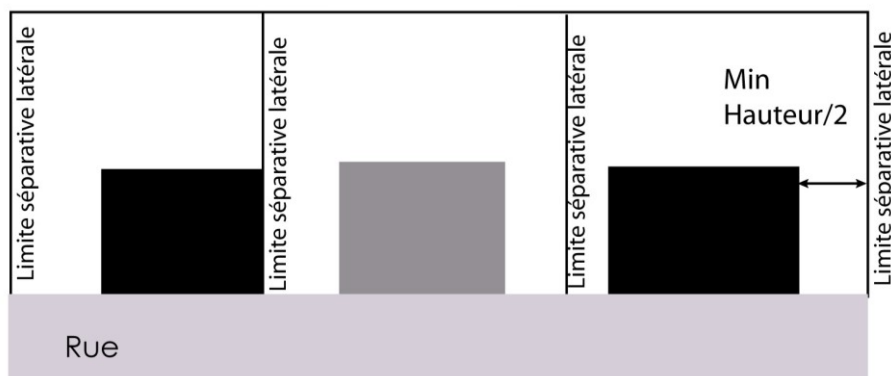
Cas n°1



Cas n°2



Cas n°3



### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions pourront s'adosser à une construction existante ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 9m mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (démarche HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

#### **11.1. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

#### **11.2. Traitement des clôtures**

En limite d'espace public, les clôtures et portails à créer ont une hauteur maximale de 1,8m, doivent respecter le caractère existant de la voie et sont composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille pour les axes majeurs ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive pour les voies de quartier résidentiel ;

Les clôtures et portails existants peuvent être maintenus ou restitués.

Les clôtures à créer ont une hauteur maximum 2m en limite séparative. Elles pourront comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Les clôtures pleines en limite séparative sont tolérées mais doivent être :

- soit en pierre ;

- soit en maçonnerie. Elles doivent alors présenter une finition travaillée avec au minimum un enduit sur les 2 faces et un couronnement.

Les éléments coupe-vent ou coupe-vue, lorsqu'ils ne sont pas constitués de plantation de végétaux, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Lorsqu'elles jouxtent des canaux ou des rigoles d'arrosage, les clôtures sont implantées en respectant un recul de 1m par rapport à la berge, pour permettre le passage et l'entretien.

### 11.3. Aménagement des abords

Afin de limiter l'impact visuel du stockage des déchets, les opérations d'habitat collectif et les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir la présence de locaux pour le stockage des déchets, dimensionnés en fonction des contraintes du système de collecte.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	<p>1 Place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et par logement dont la moitié intégrée au bâti. Avec un maximum exigible de 3 places par logements.</p> <p>Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place visiteur par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée devra être prévue.</p>	<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, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Les opérations de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devront doter une partie des places de stationnement de dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p>
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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	

## 12.2 Stationnement des cycles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 85m <sup>2</sup> de surface de plancher et par logement	
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	Un espace de stationnement couvert/	
<b>3. Bureaux</b>	1 place /50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Un espace de stationnement couvert	
<b>5. Artisanat</b>	Un espace de stationnement couvert	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Selon les besoins du projet et les possibilités du lieu d'implantation	

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

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

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers...est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

### **13.4. Aires de jeux et de loisirs**

Pour toute opération d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs, au profit notamment des enfants et des adolescents, située à proximité de l'opération. La dimension de l'aire de jeux devra être adaptée à l'opération réalisée.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

### **ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

Dans la zone UC, les programmes de plus de 1600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, un pourcentage minimum de 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU selon une répartition de l'ordre de : 10% de PLAI/conventionné PST, 65% de PLUS et 25% de PLS.

### **2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## **ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.1. Conditions de desserte :**

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 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 6 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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

### **3.2. Conditions d'accès :**

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 (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.

Un seul accès par voie sera autorisé par construction ou opération. Toutefois, au regard de l'importance de l'opération et pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé peut être porté au plus à deux.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

#### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **b) Eau d'arrosage**

La desserte de la parcelle en eau brute (eau d'arrosage) doit être maintenue ou rétablie.

## **4.2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou dans l'Etang-de-Berre est interdite.

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle, une gestion par structure réservoir (chaussée drainante) est à privilégier.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées-suivant un débit le fuite défini dans le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit 10l/s maximum par hectare de projet (surface imperméabilisée et surface naturelle)- par des canalisations vers la structure réservoir puis dirigées par des canalisations à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

## **4.3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 4 m de l'emprise existante ou à créer de la RD10

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées figurant sur le document graphique
- soit à une distance de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques

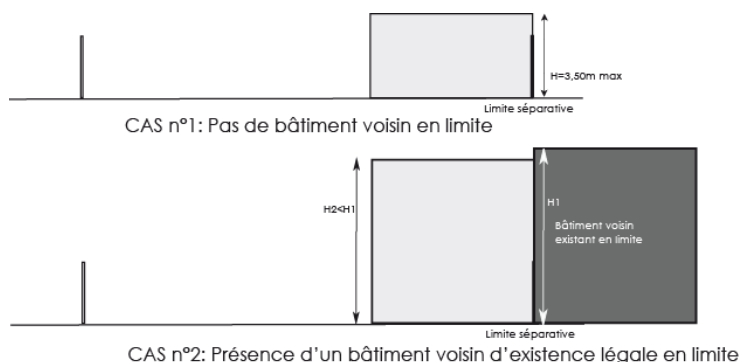
### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage.

- dans le cas d'adossement à une construction implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction voisine située en limite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions pourront s'adosser à une construction existante ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie totale du terrain

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 9m mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et 12 m au faîtage

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (démarche HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

#### **11.1. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.

### 11.2. Traitement des clôtures

En limite d'espace public, les clôtures et portails à créer ont une hauteur maximale de 1,8m, doivent respecter le caractère existant de la voie et sont composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille pour les axes majeurs ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive pour les voies de quartier résidentiel ;

Les clôtures et portails existants peuvent être maintenus ou restitués.

Les clôtures à créer ont une hauteur maximum 2m en limite séparative. Elles pourront comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublée d'une haie vive. Les clôtures pleines en limite séparative sont tolérées mais doivent être :

- soit en pierre ;
- soit en maçonnerie. Elles doivent alors présenter une finition travaillée avec au minimum un enduit sur les 2 faces et un couronnement.

Les éléments coupe-vent ou coupe-vue, lorsqu'ils ne sont pas constitués de plantation de végétaux, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Lorsqu'elles jouxtent des canaux ou des rigoles d'arrosage, les clôtures sont implantées en respectant un recul de 1m par rapport à la berge, pour permettre le passage et l'entretien.

### 11.3. Aménagement des abords

Afin de limiter l'impact visuel du stockage des déchets, les opérations d'habitat collectif et les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir la présence de locaux pour le stockage des déchets, dimensionnés en fonction des contraintes du système de collecte.

## ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	<p>1 Place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et par logement dont la moitié intégrée au bâti. Avec un maximum exigible de 3 places par logements.</p> <p>Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place visiteur par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée devra être prévue.</p>	<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, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Les opérations de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devront doter une partie des places de stationnement de dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p>

<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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	

### 12.2 Stationnement des cycles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 85m <sup>2</sup> de surface de plancher et par logement	
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	Un espace de stationnement couvert/	
<b>3. Bureaux</b>	1 place /50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Un espace de stationnement couvert	
<b>5. Artisanat</b>	Un espace de stationnement couvert	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Selon les besoins du projet et les possibilités du lieu d'implantation	

## ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers...est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### 13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

### **13.4. Aires de jeux et de loisirs**

Pour toute opération d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs, au profit notamment des enfants et des adolescents, située à proximité de l'opération. La dimension de l'aire de jeux devra être adaptée à l'opération réalisée.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### Caractère de la zone

La zone **UD** concerne les secteurs à dominante d'habitat individuel.

Elle comprend un secteur UDp.

### **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article UD2
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

### **ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone UD, les programmes de plus de 1600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, un pourcentage minimum de 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU selon une répartition de l'ordre de : 10% de PLAI/conventionné PST, 65% de PLUS et 25% de PLS.

**2.1. Les constructions à usage de commerces à condition d'être inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## **ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. 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.

### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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 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 6 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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

**3.2. 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.

### **3.2.1. Conditions d'accès :**

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 (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.

Un seul accès par voie sera autorisé par construction ou opération. Toutefois, au regard de l'importance de l'opération et pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé peut être porté au plus à deux.

## **ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

#### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### b) Eau d'arrosage

La desserte de la parcelle en eau brute (eau d'arrosage) doit être maintenue ou rétablie.

### **4.2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation (à l'exception des extensions des constructions existantes ayant une existence légale) ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau d'eau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra toutefois être admise.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou dans l'Etang-de-Berre est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées- suivant un débit le fuite défini dans le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit 10l/s maximum par hectare de projet (surface imperméabilisée et surface naturelle) pour le bassin versant du Loir et du Delà et 15l/s maximum par hectare de projet pour le reste du territoire (Etang et Touloubre)- par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4.3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 4 m de l'emprise existantes ou à créer de la RD10 et la RD15
- 4m de la limite légale de la SNCF

Les constructions doivent être implantées :

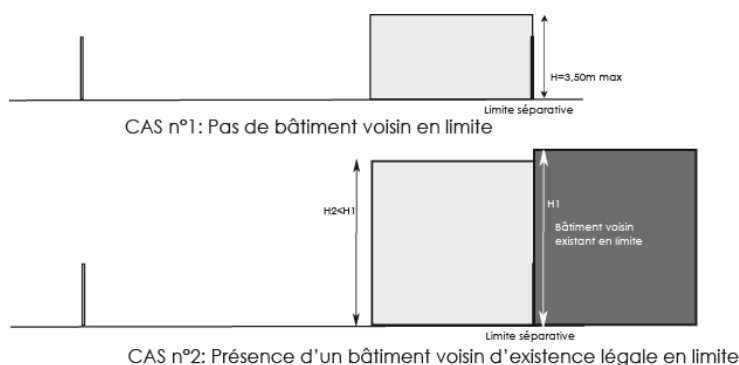
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées figurant sur le document graphique ;
- soit à une distance de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage.
- dans le cas d'adossement à une construction implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction voisine située en limite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions pourront s'adosser à une construction existante ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 30% de la superficie totale du terrain en zone UD
- 20% de la superficie totale du terrain en secteur UDp

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 7m mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et 9m au faîtage.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (démarche HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

### 11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

### 11.2. Traitement des clôtures

En limite d'espace public, les clôtures et portails à créer ont une hauteur maximale de 1,8m, doivent respecter le caractère existant de la voie et sont composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille pour les axes majeurs ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive pour les voies de quartier résidentiel ;

Les clôtures et portails existants peuvent être maintenus ou restitués.

Les clôtures à créer ont une hauteur maximum 2m en limite séparative. Elles pourront comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Les clôtures pleines en limite séparative sont tolérées mais doivent être :

- soit en pierre ;
- soit en maçonnerie. Elles doivent alors présenter une finition travaillée avec au minimum un enduit sur les 2 faces et un couronnement.

Les éléments coupe-vent ou coupe-vue, lorsqu'ils ne sont pas constitués de plantation de végétaux, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Lorsqu'elles jouxtent des canaux ou des rigoles d'arrosage, les clôtures sont implantées en respectant un recul de 1m par rapport à la berge, pour permettre le passage et l'entretien.

### 11.3. Aménagement des abords

Afin de limiter l'impact visuel du stockage des déchets, les opérations d'habitat collectif et les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir la présence de locaux pour le stockage des déchets, dimensionnés en fonction des contraintes du système de collecte.

## **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 Place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher et par logement dont la moitié intégrée au bâti. Avec un	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>maximum exigible de 3 places par logements.</p> <p>Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place visiteur par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée devra être prévue.</p>	<p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Les opérations de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devront doter une partie des places de stationnement de dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p>
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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	

### 12.2 Stationnement des cycles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 85m <sup>2</sup> de surface de plancher et par logement	
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	Un espace de stationnement couvert/	
<b>3. Bureaux</b>	1 place /50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Un espace de stationnement couvert	
<b>5. Artisanat</b>	Un espace de stationnement couvert	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Selon les besoins du projet et les possibilités du lieu d'implantation	

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers...est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### **13.2 Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 30% de la superficie totale du terrain en zone UD
- 50% de la superficie totale du terrain en secteur UDp

### **13.3 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

### **13.4. Aires de jeux et de loisirs**

Pour toute opération d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs, au profit notamment des enfants et des adolescents, située à proximité de l'opération. La dimension de l'aire de jeux devra être adaptée à l'opération réalisée.

## **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### Caractère de la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur UEa relatif à une zone à dominante d'artisanat, d'industrie et de logistique, la zone d'activités des plaines sud
- un secteur UEb relatif à une zone à dominante d'artisanat, la zone d'activités de la Pecette, la zone d'activité de Castellamare et la zone correspondant à la centrale hydro-électrique
- un secteur UEc relatif à une zone à vocation plus mixte, la zone d'activités du Molleton

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions destinées à l'industrie en secteurs UEb et UEc
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte :**

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 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 8 mètres d'emprise. 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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

#### **3.2. Conditions d'accès :**

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 (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.

#### **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

###### **b) Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées- suivant un débit le fuite défini dans le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit 10l/s maximum par hectare de projet (surface imperméabilisée et surface naturelle) pour le bassin versant du Loir et du Delà et 15l/s maximum par hectare de projet pour le reste du territoire (Etang et Touloubre)- par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 4m de l'emprise existantes ou à créer de la RD10 ou RD15
- 4m de la limite légale de la SNCF
- 4m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à Créer

Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques, pour les secteurs de risque d'inondation et lorsque l'implantation risque d'entraver l'écoulement des eaux, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique, pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques, pour les secteurs de risque d'inondation et lorsque l'implantation risque d'entraver l'écoulement des eaux, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique, pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum ne peut excéder 9m mesurée verticalement en tout point des façades depuis le terrain naturel jusqu'au niveau de l'égoût du toit.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Volumes et Façades**

Les volumes seront simples, à dominante rectangulaires.

Les pentes des toitures doivent être de 35% maximum et de 5% minimum

Les bâtiments seront de préférence à « ossature sèche » (bois/métal)

Les matériaux et teintes limités à 3 seront unitaires y compris en toiture. Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Les menuiseries seront traitées à l'identique des bardages.

Les arrêtes des bâtiments ne seront pas marqués.

L'emplacement et le gabarit des enseignes feront l'objet d'une demande d'autorisation.

### **11.2. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2.00m

Elles seront composées :

- soit de grilles

- soit de murs sur 2m de haut et sur 5m de long maximum. Deux portions de murs seront espacées d'au moins 10m.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques

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.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

### **11.3. Aménagement des abords**

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1. Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé un minimum de 2 places par opérations.

	Stationnement des véhicules automobiles
1. Bureaux	1 place /tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher
2. Commerces	1 place/tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Artisanat	1 place/tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Industrie	1 place/tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Entrepôts	1 place/tranche de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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.

### 12.2 Stationnement des cycles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Bureaux	1.5% de la surface de plancher	
2. Commerces	1.5% de la surface de plancher	

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs.

La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers...est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### **13.2 Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

La surface des toitures terrasses végétalisées ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espaces verts.

*Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques*

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.
- Traitement paysager du bassin de rétention par lot.

### **13.3 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### Caractère de la zone

La zone UP correspond au secteur spécifique de la Poudrerie à dominante d'équipements publics.

### **ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP2.

### **ARTICLE UP2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition de s'inscrire dans des activités liées à l'enseignement, au sport, à la culture, à la santé, au social ou à l'hébergement de personnes âgées.

**2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autres que le 2.1** à condition de relever d'ouvrages techniques d'intérêt collectif.

**2.3. Le changement de destination des constructions existantes à condition de s'inscrire dans des usages** liées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'habitation ou aux bureaux, le tout sans modification de volume des constructions existantes.

#### **2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **ARTICLE UP3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'accès principal actuel de la poudrerie, à partir de la rue Auguste Fabre, doit être conservé.

Les voies de circulation internes doivent être adaptées à l'opération et ne pas gêner la circulation publique.

Indépendamment de la voie d'accès principal actuel, une autre voie avec une sortie indépendante peut être aménagée pour des raisons de sécurité.

Les voies devront répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront, obligatoirement, respecter le principe d'orthogonalité des voies actuelles.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

## **ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

### **4.3 - Réseaux divers**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation pourra être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées
- soit avec un recul minimum de 1m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, les constructions doivent alors s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur maximum**

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération, sans excéder 14 mètres en tout point mesurés de la même façon.

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Toitures**

Le débord de toiture devra faire l'objet d'un traitement soigné : génoises, corniche, casquette, chéneau encastré en toiture...

Les couvertures seront de préférence en tuiles de terre cuite de coloris naturel en harmonie avec les toitures existantes. D'autres matériaux peuvent être utilisés en couverture sous réserve de la bonne intégration et de l'insertion paysagère du projet.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (bloc de ventilation, climatiseurs...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

### **11.2 Ouvrages en saillie**

Les descentes d'eau pluviale devront être localisées en limite des façades.

Les boîtiers, climatiseurs, coffrets ... ne doivent pas être perçus depuis l'espace public (terrasse technique, encastrement en façade...).

Les caissons lumineux sont proscrits.

### **11.3 Traitement de façade**

La réhabilitation des constructions existantes devra tenir compte de la conservation des éléments de modénature de façade : corniche, piedroit, bandeau, encadrement de baie..., voire les souligner.

Les façades seront généralement traitées en enduit dans les tons dégradés de sable naturel en harmonie avec les constructions existantes ; d'autres teintes plus vives peuvent être autorisées sous réserve d'être utilisées sur des surfaces réduites ou des éléments ponctuels.

### **11.4 Clôtures**

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures pleines sont tolérées ponctuellement dans la limite de 1m40 de hauteur et 2m au droit des portails d'entrée.

Les parties de soubassement en maçonnerie surmontées de grille ou grillage auront une hauteur maximale de 0m90 et seront traitées en harmonie avec les constructions.

Pour conserver le caractère naturel du site, les clôtures seront accompagnées d'un traitement végétal

#### **ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions nouvelles (ou aux aménagements des constructions existantes avec changement de destination), doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis seront aménagés en espace vert.

Les alignements d'arbres à haute tige existants seront conservés : cyprès chauves, platanes ;

Tout aménagement paysager devra tenir compte de la préservation d'essence noble présente sur le site : chêne blanc, cyprès chauve, platane...

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

#### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTL**

### Caractère de la zone

La zone UTL correspond aux secteurs spécialisés dans le tourisme et le loisir.

### **ARTICLE UTL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UTL2.

### **ARTICLE UTL2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de s'inscrire dans des activités liées au tourisme et au loisir ou aux besoins des activités portuaires.**

**2.2. Les constructions à usage de commerces à condition de s'inscrire dans les activités liées au tourisme et au loisir ou aux besoins des activités portuaires.**

**2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autres que le 2.1 à condition de relever d'ouvrages techniques d'intérêt collectif.**

#### **2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **ARTICLE UTL3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte**

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 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 6 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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

#### **3.2. Conditions d'accès**

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 (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.

#### **ARTICLE UTL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a)- Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

#### **ARTICLE UTL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE UTL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit avec un recul minimum de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques

#### **ARTICLE UTL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, les constructions doivent alors s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE UTL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UTL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UTL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 5m mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et 7m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement des installations portuaires.

#### **ARTICLE UTL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE UTL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE UTL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

#### **ARTICLE UTL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

#### Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond à la zone à urbaniser dite des Plaines où une orientation d'aménagement a été définie.

#### **ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1AUe2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 Les constructions non interdites à l'article 1AUe1 sont autorisées dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :**

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone ;
- la défense incendie du projet est assurée ;
- l'opération d'aménagement d'ensemble respecte les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

#### **2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## **ARTICLE 1AUe3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.1. Conditions de desserte**

Voies nouvelles créées: ces voies doivent respecter les tracés de principes définis dans l'orientation d'aménagement 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 8 mètres d'emprise. 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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

### **3.2. Conditions d'accès**

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 (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.

## **ARTICLE 1AUe4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

#### b)- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées- suivant un débit le fuite défini dans le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit 10l/s maximum par hectare de projet (surface imperméabilisée

et surface naturelle) pour le bassin versant du Loir et du Delà et 15l/s maximum par hectare de projet pour le reste du territoire (Etang et Touloubre)- par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **ARTICLE 1AUe5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE 1AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec le parti d'aménagement défini dans l'orientation d'aménagement du secteur sans être inférieure à 4m.

Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques, pour les secteurs de risque d'inondation et lorsque l'implantation risque d'entraver l'écoulement des eaux, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique, pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques, pour les secteurs de risque d'inondation et lorsque l'implantation risque d'entraver l'écoulement des eaux, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique, pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 9m mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Façades**

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées...est interdit.

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

### **11.2. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2.00m

Elles seront composées :

- soit de grilles
- soit de murs sur 2m de haut et sur 5m de long maximum. Deux portions de murs seront espacées d'au moins 10m.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques

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.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

### **11.3. Aménagement des abords**

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

## **ARTICLE 1AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Stationnement des véhicules automobiles :**

Il est exigé un minimum de 2 places par opérations.

	<b>Stationnement des véhicules automobiles</b>
<b>1. Bureaux</b>	1 place /tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>2. Commerces</b>	1 place/tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Artisanat</b>	1 place/tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>4. Industrie</b>	1 place/tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>5. Entrepôts</b>	1 place/tranche de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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.

## 12.2 Stationnement des cycles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Bureaux	1.5% de la surface de plancher	
2. Commerces	1.5% de la surface de plancher	

## **ARTICLE 1AUe 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1 Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.  
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.  
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs.  
La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers...est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### 13.2 Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

#### *Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques*

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

### 13.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.  
Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

## **ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

### Caractère de la zone

La zone 1AUh correspond à la zone à urbaniser dite de Beaucoux dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et où une orientation d'aménagement a été définie et la Bastide du Bayle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et où une orientation d'aménagement a été définie.

### **ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article 1AUh 2
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

### **ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Les constructions à usage de commerces à condition d'être inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **ARTICLE 1AUh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. 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.

### 3.1.1. Conditions de desserte :

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 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 6 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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

**3.2. 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.

### 3.2.1. Conditions d'accès :

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 (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.

Un seul accès par voie sera autorisé par construction ou opération. Toutefois, au regard de l'importance de l'opération et pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé peut être porté au plus à deux.

## **ARTICLE 1AUh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

#### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **b) Eau d'arrosage**

La desserte de la parcelle en eau brute (eau d'arrosage) doit être maintenue ou rétablie.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation (à l'exception des extensions des constructions existantes ayant une existence légale) ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau d'eau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

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

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées- suivant un débit le fuite défini dans le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit 10l/s maximum par hectare de projet (surface imperméabilisée et surface naturelle) pour le bassin versant du Loir et du Delà et 15l/s maximum par hectare de projet pour le reste du territoire (Etang et Touloubre)- - par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées figurant sur le document graphique
- soit à une distance de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques

#### **ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre à condition que la largeur de la parcelle sur rue soit inférieure ou égale à 12m ;
- soit sur une seule limite séparative latérale et à une distance de 3m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- soit sur aucune limite séparative Les constructions doivent alors s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas les constructions peuvent s'implanter en limite ou à 3 mètre de la limite de fond de parcelle.

#### **ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions pourront s'adosser à une construction existante ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 7m mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et 9m au faîtage.

## **ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (démarche HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

#### **11.1. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

#### **11.2. Traitement des clôtures**

En limite d'espace public, les clôtures et portails à créer ont une hauteur maximale de 1,8m, doivent respecter le caractère existant de la voie et sont composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille pour les axes majeurs ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive pour les voies de quartier résidentiel ;

Les clôtures et portails existants peuvent être maintenus ou restitués.

Les clôtures à créer ont une hauteur maximum 2m en limite séparative. Elles pourront comprendre un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublée d'une haie vive. Les clôtures pleines en limite séparative sont tolérées mais doivent être :

- soit en pierre ;
- soit en maçonnerie. Elles doivent alors présenter une finition travaillée avec au minimum un enduit sur les 2 faces et un couronnement.

Les éléments coupe-vent ou coupe-vue, lorsqu'ils ne sont pas constitués de plantation de végétaux, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Lorsqu'elles jouxtent des canaux ou des rigoles d'arrosage, les clôtures sont implantées en respectant un recul de 1m par rapport à la berge, pour permettre le passage et l'entretien.

## **ARTICLE 1AUh 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Stationnement des véhicules automobiles :**

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 Place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher et par logement dont la moitié intégrée au bâti avec un maximum exigible de 3 places par logement.  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée devra être prévue.	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.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.  Les opérations de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher devront doter une partie des places de stationnement de dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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	

## 12.2 Stationnement des cycles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 85m <sup>2</sup> de surface de plancher et par logement	
2. Hébergement hôtelier	Un espace de stationnement couvert/	
3. Bureaux	1 place /50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
4. Commerces	Un espace de stationnement couvert	
5. Artisanat	Un espace de stationnement couvert	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Selon les besoins du projet et les possibilités du lieu d'implantation	

## **ARTICLE 1AUh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1 Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

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

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers...est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### 13.2 Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

### 13.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Les revêtements non imperméables des voies sont privilégiés.

## **ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

### Caractère de la zone

La zone 2AUh correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

### ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### ARTICLE 2AUh2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

**2.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**2.2. L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone sous réserve que :**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
- que l'extension (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### ARTICLE 2AUh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

### ARTICLE 2AUh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

### ARTICLE 2AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

**ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

**ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementée.

**ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUh 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementées.

**ARTICLE 2AUh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementées.

**ARTICLE 2AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

# **CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### Caractères de la zone :

Cette zone 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.

Cette zone comprend un secteur Al relatif aux espaces agricoles situés en espace proche du rivage et présentant un intérêt paysager pour le littoral et un secteur Ap relatif à des secteurs agricoles situés en espace proche du rivage et présentant un intérêt paysager mais dans lesquels sont situés un siège d'exploitation agricole.

### **ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### **2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :**

En zone A (hors secteurs Al et Ap) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif en application de l'article R123-7 du code de l'urbanisme.

En zone Al :

- l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m<sup>2</sup> ;

En zone Ap :

- l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher existante globale ;

#### **2.2. En zone A (y compris en secteur Al et Ap) :**

-l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants ayant une existence légale à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
  - 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 200m<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 piscines dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation;
- les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la limite de :
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + projet) et à condition qu'elles soient

implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (la totalité de l'annexe doit être comprise dans la distance des 30m depuis l'habitation).

**2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **2.5 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti du chapitre 7**

Les bâtiments agricoles au titre de l'article L151-11 identifiés aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

### **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, 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

#### **4.2 - Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En

l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 4 m de l'alignement des voies publiques actuelles, en l'absence de toute indication sur le plan de zonage ;
- 4m de l'alignement ou emprise future des voies publiques figurant au document graphique.

Ces marges de recul par rapport aux voies ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

#### **ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension des bâtiments d'habitation existants autres que directement nécessaires à une exploitation agricole est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite d'une emprise au sol totale de 250m<sup>2</sup> (existant inclus).

L'emprise au sol maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants autorisée est de 100m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A 10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 9m mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mesurée verticalement entre tout point des façades depuis le sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit. La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Disposition générale**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, en particulier dans la zone Ap.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **11.2 Constructions destinées aux activités agricoles**

Les matériaux et couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,60m. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les haies « brise vent », caractérisant le paysage de la plaine agricole de Saint-Chamas, devront faire l'objet d'une attention particulière en vue de leur préservation. Elles devront être, autant que possible, conservées et renouvelées.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers ...est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

## **ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

# **CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Nt relatif à l'aménagement à vocation touristique et de loisirs, à la protection et à la valorisation du secteur ;
- un secteur NI relatif aux espaces naturels remarquables au titre de l'article L.121-23 à L.121-26 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### **2.1. En zone N (hors secteurs NI)**

-l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants ayant une existence légale à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
- 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 200m<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 piscines dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation;

- les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la limite de :

- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + projet) et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (la totalité de l'annexe doit être comprise dans la distance des 30m depuis l'habitation).

-les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

- 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.

#### **2.2. En zone NI**

- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme

#### **2.3. Secteur Nt**

- l'aménagement des terrains de camping existants à condition ou sous réserve de ne pas avoir pour effet de porter la capacité d'accueil à plus de 50 emplacements à l'hectare.
- l'aménagement et le développement des installations portuaires existantes à condition de ne pas altérer les espèces, notamment végétales, du biotope marin.

#### **2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux est soumis à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

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

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé, ce mode d'alimentation en eau est admis, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public, pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées et dans l'attente de sa réalisation. L'extension mesurée des maisons unifamiliales est tolérée, celle des autres constructions est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire.

Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en services d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m de la limite d'emprise publique actuelle ou future des voies publiques conformément au document graphique.

Ces marges de recul par rapport aux voies ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

## **ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. La distance horizontale de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.**

## **ARTICLE N 8. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension des bâtiments d'habitation existants autres que directement nécessaires à une exploitation agricole est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite d'une emprise au sol totale de 250m<sup>2</sup> (existant inclus).

L'emprise au sol maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants autorisée est de 100m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 7m mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis et contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leurs volumes.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **A) RISQUES NATURELS INONDATION**

#### **PREAMBULE GENERAL APPLICABLE A TOUTES LES ZONES INONDABLES**

Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial réalisé en 2012 est applicable sur l'ensemble du territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Afin de définir le risque d'inondation, diverses études ont été menées :

- Une étude hydrogéomorphologique sur la totalité du territoire communal ;
- Une étude de modélisation hydraulique sur la Touloubre et de ruissellement en zones urbaines.

**L'étude hydrogéomorphologique révèle la présence de 2 types de risques sur la commune :**

- Un risque lié à la présence de cours d'eau (lits mineurs, moyens et majeurs) ;
- Un risque lié au ruissellement des eaux et d'accumulation (Cuvette du Loir et du Delà par exemple).

L'étude hydraulique a permis de déterminer les aléas (hauteurs et vitesses d'eau) en référence à la crue centennale.

Ce document distingue plusieurs types de zones :

**La cartographie des aléas** est établie sur la base du découpage hauteurs - vitesses suivant :

- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est comprise entre 0 et 1 m et la vitesse d'écoulement comprise entre 0 et 0,5 m/s sont qualifiées en aléa modéré ;
- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et/ou la vitesse d'écoulement est supérieure à 0,5 m/s qualifiées en aléa fort ;
- les zones liées à la submersion marine (étang) ;
- les zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence (Q100) et la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique qualifiées en aléa résiduel.

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

**Intégration des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans un secteur d'aléa défini au schéma Directeur d'Assainissement pluvial et reporté au document graphique du PLU, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **A. LEXIQUE PROPRE AU CHAPITRE 6**

**Abri ouvert** : structure, couverte ou non, ayant au moins une façade ouverte et ne soustrayant défait aucun volume à la zone inondable.

**Aire de stationnement collective** : les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir a minima 10 unités. Les délaissés routiers en bord ne sont pas concernés.

**Aléa** : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

**Annexe** : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires, etc... Les garages, réglementés par ailleurs, ne sont pas considérés comme des annexes.

**Bassin versant** : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

**Batardeau** : barrière anti-inondation amovible.

**Bâtiment détruit par l'effet d'une crue** : est considéré comme détruit par l'effet d'une crue un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par la crue. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts causés par une inondation, autre que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit.

**Champ d'expansion de crue** : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

**Changement d'affectation** : création de surface de plancher sur une emprise au sol existante, qui concerne la partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (par exemple : dans une maison individuelle, transformation du garage en chambre à coucher).

**Constructions / bâtiments à usage d'activité** : Les constructions à usage d'activité désignent l'ensemble des constructions à l'exclusion de celles à destination de l'habitation, d'établissements sensibles, et de bâtiments nécessaires à la gestion de crise. Un établissement recevant du public (ERP) peut donc dans certains cas être un bâtiment à usage d'activité.

**Cote NGF** : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

**Cote PHE (cote des plus hautes eaux)** : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux valeurs, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers aménagés mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur. La cote de réalisation imposée (par exemple PHE + 20 cm) constitue un minimum.

**Cote (terrain naturel)** : cote NGF du terrain naturel sans remaniement préalable apporté avant travaux, avant-projet.

**Crue** : période de hautes eaux.

**Crue de référence ou aléa de référence**: On considère comme crue de référence la crue

centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

**Crue centennale** : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

**Crue exceptionnelle** : crue modélisée, d'occurrence très supérieure à la crue centennale.

**Crue historique** : crue connue par le passé.

**Embâcle** : Les embâcles sont des obstructions d'un cours d'eau formées, le plus souvent, par des branches, des troncs, objets et détritiques divers. Sont également nommés embâcles les objets et matériaux emportés par les flots, qui participent donc au phénomène d'obstruction.

**Enjeux** : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Établissement recevant du public (ERP)** : Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- **1ère catégorie** : au-dessus de 1500 personnes,
- **2ème catégorie** : de 701 à 1500 personnes,
- **3ème catégorie** : de 301 à 700 personnes,
- **4ème catégorie** : 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- **5ème catégorie** : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code de la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Le présent règlement comprend certaines règles spécifiques aux ERP de grandes catégories (1, 2 et 3 et de type R,U et J) dans la mesure où ils sont susceptibles de drainer un très grand nombre de personnes en zones inondables, ce qui rend très complexes les actions de gestion de crise. Les ERP de catégories 4 et 5 ne sont quant à eux pas visés par des règles particulières. Leur sont appliquées les règles relatives à leur usage (activité, hébergement, établissement sensible, établissement stratégique, etc). A titre d'exemple, un local commercial ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'activités », alors qu'un hôtel ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'hébergement ».

**Établissement sensible** : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants en cas de crue sont particulièrement complexes.

**Établissement stratégique** : Ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise, etc.

**Extension de construction existante** : Au sens du présent règlement, elle s'entend en continuité et/ou en discontinuité avec les bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU, sur l'emprise foncière de la construction existante.

L'extension peut être réalisée par :

- l'extension de l'emprise au sol, qui constitue une augmentation de l'emprise au sol existante,
- la surélévation, qui consiste en la création d'un niveau supplémentaire sans augmentation de l'emprise au sol.

**Hauteur d'eau** : différence entre la cote PHE et la cote du terrain naturel.

**Habitat léger de loisir** : cette appellation regroupe :

- **les caravanes** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **les habitations légères de loisirs** : définies à l'article R. 111-37 du code de l'urbanisme comme des « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».
- **les résidences mobiles de loisirs** (dits Mobile-homes): véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Hébergement** : L'hébergement désigne la fonction de tous les locaux « à sommeil » que sont l'habitation et l'hébergement hôtelier (sauf hôpitaux, maisons de retraite, etc ... qui dans le cadre du présent règlement relèvent des établissements sensibles). Les gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux d'hébergement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement. Par contre, la création d'une chambre supplémentaire dans un logement unifamilial n'est pas la création d'un nouvel hébergement.

Les habitations / logements peuvent comprendre des espaces non dédiés à l'hébergement (par exemple un garage).

**Hydrogéomorphologie** : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

**Inondation** : submersion temporaire, par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n° 2007/60/CE).

**Mitigation** : mise en œuvre de mesures destinées à réduire les dommages associés au risque inondation, afin d'atténuer leur vulnérabilité. Dans le cadre du présent PLU, les mesures de mitigation à mettre en œuvre sont les suivantes :

- **Équiper** chaque ouvrant situé sous la cote PHE + 20 cm de dispositifs d'étanchéité temporaire dont batardeaux avec une hauteur maximale de 80 cm, colmater définitivement les voies d'eau (fissures, réseaux), rendre étanches les menuiseries et raccordements, poser un clapet anti-retour sur la canalisation de sortie des eaux usées, etc.
- **Constituer** de matériaux insensibles à l'eau les parties d'ouvrages (menuiseries, cloisons, vantaux, revêtements de sols et murs, isolations thermiques et phoniques, etc.) situées au-dessous de la cote PHE + 20 cm,

- **Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau :**
  - protéger les équipements de génie climatique, mettre hors d'eau les tableaux de répartition et coffrets, séparer les réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote PHE + 20 cm, distribuer l'électricité en parapluie à partir du plafond, surélever les prises électriques hors d'eau ou à 1,20 m du plancher, etc.
  - **placer tout stockage**, tout matériel et matériau sensibles au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

**Modification de construction :** transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

**NGF :** Nivellement Général de la France. Il s'agit du réseau de nivellement officiel en France métropolitaine.

**Occupation humaine limitée :** Une construction, une installation, un espace est considéré comme accueillant une occupation humaine limitée lorsqu'aucune personne n'y réside ou n'y est affectée à un poste de travail permanent. En particulier, sont exclus de ces espaces les locaux d'hébergements et les bureaux. La présence de personnel dans ces espaces doit être temporaire et ne peut être justifiée que par la mise en œuvre des actions de maintenance, de gestion et de suivi nécessaires au fonctionnement de l'activité qui y aura préalablement été autorisée.

**Ouvrant :** surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée...).

**Plancher aménagé :** ensemble des surfaces habitables ou aménagées où s'exerce une activité quelle que soit sa nature. A titre d'exemple, la dalle constituant la partie inférieure d'un vide sanitaire n'est pas considérée comme un plancher aménagé.

**Prévention :** ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

**Projet :** tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

**Plan de gestion de crise :** L'objectif du plan de gestion de crise d'un site ou d'un établissement est de définir et de formaliser l'ensemble des procédures à mettre en œuvre en cas de danger afin d'assurer :

- l'information des usagers,
- l'alerte et l'évacuation du site,
- la fermeture anticipée de l'établissement,
- la mise en sécurité des personnes,
- la limitation des dommages aux biens,

L'ensemble des mesures est établi en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde.

**Reconstruction :** correspond à la démolition (involontaire dans le cas d'un sinistre ou volontaire dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction) et la réédification consécutive d'un bâtiment. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

**Remblai :** exhaussement du sol par apport de matériaux.

**Risque d'inondation :** combinaison de la probabilité d'une inondation [aléa] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité

économique [enjeux] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

**Sous-sol** : Il s'agit de la partie de la construction aménagée au-dessous du terrain naturel.

**Transparence** : Dans le présent règlement désigne la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Vulnérabilité** : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc. Le présent règlement fait à de nombreuses reprises référence à l'augmentation ou à la diminution de vulnérabilité. De cette notion, le présent règlement décline deux aspects distincts :

- la **vulnérabilité structurelle** : elle désigne la vulnérabilité d'un bien (construction, installation, ouvrage) ou d'un projet, liée à sa conception, sa construction, son organisation. Il est entre autre possible de la diminuer en mettant en place les mesures de mitigation définies par le présent règlement.
- la **vulnérabilité d'usage** qui est définie dans une fiche dédiée, en fin de lexique.

**Zone refuge** : Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

Dans les cas d'un bâtiment composé de plusieurs étages (logement collectif, bâtiment mixte composé d'activité en rez-de-chaussée et de logements dans les étages, etc.), les parties communes accessibles depuis l'intérieur du bâtiment et situées au-dessus de la cote PHE + 20 cm peuvent constituer une zone refuge\* pour les logements et les activités situés en rez-de-chaussée.

La surface minimale réglementaire d'une zone refuge diffère selon la nature de la construction :

- à usage d'habitation, cette surface est de 6 m<sup>2</sup> au minimum, augmentée de 1 m<sup>2</sup> par occupant potentiel au-delà des 6 premiers occupants,
- à usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments utiles à la gestion de crise, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation (type Plan Particulier de Mise en Sécurité) corrélé au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), cette surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire, • à usage d'établissements sensibles, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne.

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges.

## DEFINITION DE LA VULNERABILITE D'USAGE

L'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme distingue cinq classes de constructions. Chacune de ces classes est divisée en sous-destinations :

- l'habitation : logement, hébergement.
- le commerce et les activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- l'exploitation agricole ou forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Ces classes de sous-destination ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (B, C, D). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (A) pour les **établissements stratégiques ou sensibles**.

#### **A/ établissements sensibles et établissements stratégiques.**

**B/ locaux d'hébergement**, qui regroupent les locaux « à sommeil » : logement, hébergement, hébergement hôtelier et touristique, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au A/. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des **locaux d'hébergement**. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement.

**C/ locaux d'activités** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, bureau, centre de congrès et d'exposition hors hébergement.

**D/ locaux de stockage** : entrepôt, exploitation agricole ou forestière hors hébergement.

**Tout bâtiment rentre donc dans l'une de ces quatre catégories.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des **établissements stratégiques**, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité). (Il est utile de noter que le fait qu'une construction soit un ERP n'intervient pas dans cette catégorisation)

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, permet de définir l'échelle de **vulnérabilité d'usage**: A > B > C > D.

**Augmentation de la vulnérabilité d'usage** : le règlement indique que certains travaux sont admis « sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage ». Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité d'usage, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité d'usage.

A noter :

- ✓ Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- ✓ Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (B), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

## **B. REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES :**

### **REGLES APPLICABLES AUX PROJETS**

Est désigné par « projet » tout aménagement, ouvrage, installation, exploitation ou construction nouvelle. Ceci inclut les projets d'intervention sur l'existant tels les changements de destination, les extensions et les reconstructions, et ce qu'ils soient soumis ou non à la nécessité d'une déclaration préalable ou de l'obtention d'un permis de construire.

De manière générale, tout projet doit être conçu de façon à ne pas aggraver le risque inondation, sur le site-même du projet et sur les sites environnants.

Pour cela, les projets seront conçus, réalisés et exploités de manière à :

- assurer une **transparence hydraulique optimale**,
- **limiter autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux** (par exemple en positionnant l'axe principal des installations dans le sens du plus grand écoulement des eaux),
- **présenter une résistance suffisante** aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence,
- ne pas induire de phénomènes d'affouillement des berges naturelles ou de mettre en danger la stabilité des talus de rives.

**Au-delà des règles détaillées qui constituent les paragraphes suivants, le constat de non-respect des objectifs cités ci-dessus peut justifier un refus de délivrer une autorisation d'urbanisme sur la base de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme, qui permet de refuser un projet ou de l'assortir de prescriptions spéciales s'il est de nature à aggraver les risques.**

Lorsque la possibilité de construire ou d'étendre d'une construction existante est limitée (20 m<sup>2</sup>, 20 % de l'emprise au sol...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

**Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.**

#### **Article 1 : Sont interdits :**

(a)- **Tous les projets non autorisés à l'article 2**

(b)- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1 ère , 2 ème et 3 ème catégorie et de type R, U et J.

(c)- La création d'**établissements sensibles** et d'**établissements stratégiques**, à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2.

(d)- La **reconstruction** des biens détruits par l'effet d'une crue.

(e)- La création ou l'extension d'**aires de camping** ou de **caravanage**, d'**aires d'accueil des gens du voyage**, de **parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.

(f)- L'implantation d'**habitats légers de loisirs**.

(g)- La création ou l'aménagement de **sous-sols**,

(h)- La création de **déchetteries**.

(i)-Tous **dépôts de matériaux** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

(j)- Les **remblais\*** sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité\* définies au chapitre 1)

(k)- les plantations en haies perpendiculaires au sens du courant.

## **Article 2 : Sont Admis :**

- Les **travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage, et les **travaux d'entretien et de gestion courants** (incluant notamment les aménagements intérieurs, les réfections de bâtiments, les remplacements de matériaux...) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour les occupants.

- L'**extension** (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol\* et de 20 % de l'effectif des **ERP de 1 ère , 2 ème et 3 ème catégorie** et de type R, U et J (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité structurelle qui devra notamment justifier d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la PHE + 20 cm.

- L'**extension des bâtiments** (à l'exception de ceux cités dans les alinéas (e) et (f) ci-dessus), y compris surélévation et avec augmentation du nombre d'hébergements, sous réserve que les niveaux situés sous la cote PHE + 20 cm :

- ne soient pas destinés à des **locaux d'hébergement**,
- disposent d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la PHE + 20cm.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation\***.

- L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement** est admise **au niveau du plancher existant** dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation**.

- Le **changement de destination** sous réserve :

- de ne pas créer d'ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégories et de type R, U et J, d'établissements sensibles ou d'établissements stratégiques,
- que les niveaux sous la cote PHE + 20 cm ne soient pas destinés à des **locaux d'hébergement**.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation**.

- Par exception, la **création d'hébergements au niveau du plancher existant (par changement de destination ou par changement d'affectation)** dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation**.

- La **création d'ouvertures** :

- au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
- sous la cote PHE + 20 cm sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux\* (hauteur maximale de 80 cm), de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant et, pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès à une zone refuge située au-dessus de la PHE + 20 cm accessible depuis l'intérieur.

**Concernant les RECONSTRUCTIONS DE BATIMENTS EXISTANTS** (L'adjectif « existant » se rapporte à des constructions, ouvrages ou aménagement et exploitations régulièrement autorisées dans leur configuration à la date d'approbation du PLU):

- La **reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation** (incendie par exemple). Dans ce cas, il est vivement recommandé :

- d'établir un diagnostic de vulnérabilité permettant de diminuer la vulnérabilité structurelle\*
- que le 1er plancher aménagé\* soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- La **reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1 ère , 2 ème et 3 ème catégorie** et de type R,U et J, des **établissements sensibles\*** et des **établissements stratégiques\*** sous réserve :

- d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle ;
- que l'emprise au sol projetée à l'échelle de l'unité foncière et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, **sauf extension autorisée** (voir alinéas précédents) ;
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- La **reconstruction des bâtiments** (à l'exception de ceux cités (ci-dessus) sous réserve que le premier plancher aménagé soit calé à PHE + 20 cm ou :

- ne soient pas destinés à des **locaux d'hébergement**,
- disposent d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la PHE + 20 cm.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation**.

**Concernant le STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- Dans le cadre d'un bâtiment d'habitation, la création de **garages fermés**, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement sur l'unité foncière. La surélévation du plancher du garage est vivement recommandée.

- La **matérialisation au sol d'emplacements de stationnement** dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement urbain.

- La création ou l'extension d'**aires de stationnement collectives** sous réserve :

- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un **plan de gestion de crise** permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte,
- pour les aires non bâties, que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles. La surélévation du plancher des aires de stationnement fermées est vivement recommandée.

**Concernant les AUTRES PROJETS :**

- Les **constructions et installations techniques** liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...). Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Les

équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum à la cote PHE + 20 cm.

Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.

- La création ou modification de **clôtures**, à condition d'en assurer la transparence\* hydraulique.

- La création de **structures ouvertes** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

- La création de **piscines individuelles enterrées affleurantes** sous réserve :

- que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
- qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
- que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.

- Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol.

- Les **aménagements temporaires**, démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges et à leur sécurité, ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise\* appropriés permettant d'assurer, en outre, le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque, dans un délai de 24 heures, au vu des prévisions de montée des eaux.

- Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public\***.

L'implantation de **tribunes** est autorisée sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Les éventuels remblais nécessaires à ces aménagements doivent impérativement être compensés et ne pas avoir d'impact sur l'écoulement des crues.

Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité.

- Les **infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Les premiers planchers aménagés des constructions doivent être implantés au-dessus de la PHE + 20 cm.

- La **création de stations d'épuration** est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (c.f. l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'**extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes**. Ces conditions impliquent a minima que :

- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
- tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote PHE + 20 cm)

- L'**extension des déchetteries existantes** (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.).

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- Les **éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements (jusqu'à l'événement de référence) et à l'arrivée d'éventuels embâcles\*. Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés à la cote PHE + 20 cm.

### Article 3 : Prescriptions obligatoires

- Un **système d'obturation, temporaire ou permanent**, des ouvertures dont tout ou partie se situe en-dessous de la cote PHE + 20 cm doit être prévu pour être utilisé en cas d'inondation afin d'empêcher l'eau de pénétrer, au moins lors des inondations les plus courantes : clapets anti retour, dispositifs anti-inondation (batardeaux\*), etc. Pour ces derniers, leur hauteur sera au minimum de 0,50 m et limitée à 0,80 m afin de permettre leur franchissement par les secours et d'éviter une différence de pression trop importante entre l'intérieur et l'extérieur.

- Les **gros équipements électriques et matériels sensibles à l'eau** (tableau électrique, programmateur, module de commande, centrale de ventilation, climatisation...) doivent être placés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote PHE.

- Les **citernes et aires de stockage des polluants ou dangereux** doivent être implantées au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote PHE.

A défaut, les citernes, cuves ou bouteilles qui ne peuvent pas être implantées au-dessus de la cote PHE + 20 cm doivent être arrimées à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées doivent être lestées et ancrées. Les orifices non-étanches et événements doivent être situés au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- **A moins de 0,50m au-dessus de la cote de référence, seuls sont autorisés les nouveaux réseaux suivants : drainages et épuisements, irrigations, réseaux d'eau potables étanches, réseaux d'assainissement étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.**

- La création d'**orifices de décharge au pied des murs de clôture existants.**

- Les matériaux stockés, les objets ou les équipements extérieurs susceptibles de provoquer des impacts non négligeables (embâcles, pollutions...) ne doivent pas pouvoir être emportés par la crue (arrimage, ancrage, mise hors d'eau...).

Dans le cas d'installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés, notamment au titre des articles L.214-1 à 7 du Code de l'Environnement, les zones de stockage doivent répondre aux exigences imposées par arrêté préfectoral.

#### **Article 4 : Recommandations**

- Lors de travaux ou d'aménagements intérieurs des constructions existantes, il est recommandé que les parties d'ouvrage situées au-dessous de la cote PHE + 20 cm (menuiseries, cloisons, vantaux, revêtements de sols et murs, isolations thermiques et phoniques...) soient constitués de matériaux insensibles à l'eau.

- Il est recommandé que le **réseau et le tableau de distribution électrique** soient conçus et réalisés de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux hors d'eau.

#### **C. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA FORT DE DEBORDEMENT DES COURS D'EAU ET DE SUBMERSION MARINE (ZONES ROUGES)**

##### **Article 1 : Sont interdits :**

- Tous les projets non autorisés à l'article 2.

##### **Article 2 : Sont admis :**

- l'ensemble des projets listés à l'article 2 des règles applicables à l'ensemble des zones.

##### **Concernant les CREATIONS DE CLOTURES :**

- en zone U, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150\*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

- dans les autres zones : les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espaces d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

##### **Concernant les AUTRES PROJETS**

-Par dérogation, sont également autorisés en zone d'aléa fort :

- la délimitation de parcs destinés à l'élevage de volailles, sous réserve que leur superficie soit inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- le parcage temporaire des élevages pastoraux.

#### **D. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA MODERE DE DEBORDEMENT DES COURS D'EAU ET DE SUBMERSION MARINE (ZONES BLEU)**

##### **Article 1 : Sont interdits :**

Tous les projets non autorisés à l'article 2 et ceux interdits à l'article 1 des dispositions applicables à l'ensemble des zones

##### **Article 2 : Sont admis**

Tous les projets listés à l'article 2 des dispositions applicables à l'ensemble des zones.

##### **Règles obligatoires et Conditions d'admission :**

Dans la zone « d'Aléa Débordement de cours d'eau net ruissellement », le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction (PHE).

Dans la zone « d'Aléa Submersion marine », le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être réalisé au moins au-dessus de la surcote de l'étang (PHE), soit 1.70 NGF. **Sur le relevé topographique du terrain d'assiette coté en altimétrie NGF joint à la demande d'autorisation, la cote de référence de la submersion sur le terrain et au droit du projet sera représentée.**

L'emprise au sol de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet est limitée : elle doit être inférieure ou égale à **30 %** de cette surface inondable, ou jusqu'à **50 %** si cette emprise supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à l'objectif de transparence\* hydraulique (construction sur pilotis ou vide sanitaire transparent par exemple).

**Les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées, seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant.**

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre.

**Sous réserve du respect des règles ci-dessus, sont admis :**

- Les **travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage.

-La création de **locaux d'hébergement**

-La création de **locaux d'activités\*** ou **des locaux de stockage**

- Par exception à l'article 1 du présent Titre, **et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable**, la création (y compris par changement de destination) d'**établissements sensibles** ou **stratégiques** sous réserve :

- de définir notamment les mesures d'information, d'alerte et de gestion de crise à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation**.

- L'**extension des bâtiments existants** (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher).

- L'**extension des locaux d'activités\*** ou **des locaux de stockages**.

- Le **changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité d'usage\*** au niveau du plancher existant.

- La création d'**ouvertures** :

- **au-dessus de la cote PHE + 20 cm,**
- **au-dessous la cote PHE +20 cm** sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux\* (hauteur maximale de 80 cm), de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant, et pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- La reconstruction des **bâtiments**

- Dans le cadre d'un bâtiment d'habitation, la création de **garages fermés**, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par logement sur l'unité foncière.

La surélévation du plancher du garage est vivement recommandée.

- La **matérialisation au sol d'emplacements de stationnement** dans le cadre d'un projet de

construction ou d'aménagement urbain.

- La création de **parkings silos**, sans limite d'emprise au sol, sous réserve :

- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,
- qu'il n'y ait pas de volume bâti sous la cote PHE + 20 cm (à l'exception des éléments de structure),

• que tous les équipements sensibles à l'eau soient situés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,

La création ou l'extension d'**aires de stationnement collectives** sous réserve :

- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un **plan de gestion de crise\*** permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte,
- pour les aires non bâties, que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.

La surélévation du plancher des aires de stationnement fermées est vivement recommandée.

La création ou modification de **clôtures**, à condition d'en assurer la transparence\* hydraulique.

A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150\*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

La création de **structures ouvertes** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

-la création des **constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières**, sous réserve que le 1er plancher aménagé\* soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- La délimitation de **parcs destinés à l'élevage** (dans le cadre d'activités agricoles), uniquement dans les zones d'aléa modéré. Il est alors vivement recommandé de prévoir une zone de repli pour les animaux qui soit située en dehors de la zone inondable.

- La création de **serres et de tunnels / bi-tunnels agricoles**.

## **E. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA HYDROGEOMORPHOLOGIQUE FORT (ZONES MARRONS)**

### **Article 1 : Sont interdits :**

- Tous les projets non autorisés à l'article 2

### **Article 2 : Sont admis :**

Tous les projets listés à l'article 2 des dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Concernant les **INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS** (extension, changement de destination, modification, ... ) :

- la surélévation des bâtiments d'habitation afin de créer un espace refuge. Cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements

- La **surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol** sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation**.

- La **surélévation** dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **établissements sensibles\*** et des **établissements stratégiques\*** sous réserve que :

- le 1er plancher aménagé\* constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ;
- d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle.

- La **surélévation** de 20 % de l'effectif des **ERP de 1 ère , 2 ème et 3 ème catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité structurelle qui devra notamment justifier d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- La **surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol** sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation\***.

- Le **changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité d'usage\*** au niveau du plancher existant.

- La création d'**ouvertures** :

- **au-dessus de la cote PHE +20 cm**
- **sous la cote PHE +20 cm** sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux\* (hauteur maximale de 80 cm), de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant et de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

#### **Concernant les RECONSTRUCTIONS DE BATIMENTS EXISTANTS :**

- La **reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation** (incendie par exemple). Dans ce cas, il est vivement recommandé :

- d'établir un diagnostic de vulnérabilité permettant de diminuer la vulnérabilité structurelle ;
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ;
- de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage ;
- que l'emprise au sol projetée à l'échelle de l'unité foncière soit inférieure ou égale à l'emprise au sol\* démolie.

#### **Concernant les CREATIONS DE CLOTURES :**

- en zone U, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150\*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

- dans les autres zones : les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espaces d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

### **Concernant les AUTRES PROJETS**

-Par dérogation, sont également autorisés en zone d'aléa fort :

- la délimitation de parcs destinés à l'élevage de volailles, sous réserve que leur superficie soit inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

- le parcage temporaire des élevages pastoraux.

-Les **aménagements temporaires**, démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges et à leur sécurité, ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping.

- Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public.

### **F.REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA HYDROGEOMORPHOLOGIQUE MODERE (ZONES BEIGES)**

#### **Article 1 : Sont interdits :**

- **Tous les projets non autorisés à l'article 2**

#### **Article 2 : Sont admis**

**Tous les projets listés à l'article 2 des dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

#### **Règles obligatoires et Conditions d'admission :**

Dans la zone « d'Aléa hydro géomorphologie modéré », le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être réalisé à au moins 0,50 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction (PHE).

L'emprise au sol de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet est limitée : elle doit être inférieure ou égale à **30 %** de cette surface inondable, ou jusqu'à **50 %** si cette emprise supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à l'objectif de transparence\* hydraulique (construction sur pilotis ou vide sanitaire transparent par exemple).

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 0,50 mètre.

#### **Sous réserve du respect des règles ci-dessus, sont admis :**

- Les **travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage.

-**La création de locaux d'activités ou des locaux de stockage**

- Par exception à l'article 1 du présent Titre, **et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable**, la **création** (y compris par changement de destination) d'**établissements sensibles ou stratégiques** sous réserve :

- de définir notamment les mesures d'information, d'alerte et de gestion de crise à mettre

en œuvre pour assurer la sécurité des occupants. En particulier, définir un plan d'évacuation vers la zone non inondable sans transit par des zones d'aléa fort,

A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation**.

- **L'extension des bâtiments existants** (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher)

- **L'extension des locaux d'activités\* ou des locaux de stockage s**

- **Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité d'usage\* au niveau du plancher existant**

- La création d'ouvertures :

- **au-dessus de la cote PHE + 20 cm,**

- **au-dessous la cote PHE +20 cm** sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux\* (hauteur maximale de 80 cm), de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant, et pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- La reconstruction des **bâtiments**

- Dans le cadre d'un bâtiment d'habitation, la création de **garages fermés**, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par logement sur l'unité foncière.

La surélévation du plancher du garage est vivement recommandée.

- La **matérialisation au sol d'emplacements de stationnement** dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement urbain.

- La création de **parkings silos**, sans limite d'emprise au sol, sous réserve :

- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,
- qu'il n'y ait pas de volume bâti sous la cote PHE + 20 cm (à l'exception des éléments de structure),
- que tous les équipements sensibles à l'eau soient situés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,

- La création ou l'extension d'**aires de stationnement collectives\*** sous réserve :

- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un **plan de gestion de crise\*** permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte,
- pour les aires non bâties, que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.

La surélévation du plancher des aires de stationnement fermées est vivement recommandée.

La création ou modification de **clôtures**, à condition d'en assurer la transparence\* hydraulique.

A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles

150\*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

La création de **structures ouvertes** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux

-la création des **constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières**, sous réserve que le 1er plancher aménagé\* soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- La délimitation de **parcs destinés à l'élevage** (dans le cadre d'activités agricoles), uniquement dans les zones d'aléa modéré. Il est alors vivement recommandé de prévoir une zone de repli pour les animaux qui soit située en dehors de la zone inondable.

- La création de **serres et de tunnels / bi-tunnels agricoles**.

#### **G. REGLES APPLICABLES AUX ZONES D'ALEAS RESIDUEL et ALEA RESIDUEL EXCEPTIONNEL HYDROGEOMORPHOLOGIE DE LA TOULOUBRE-(ZONES VERTES CARROYEES)**

##### **Article 1 : Sont interdits :**

- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.

##### **Article 2 : Sont admis**

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, qui ne font pas l'objet d'une des deux études présentées aux alinéas suivants, aux conditions suivantes :

- o les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux ;
- o les travaux ne créent pas de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge ou bleue vers une zone bleu clair ;
- o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0.50 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux autorisés ;

- l'aménagement d'aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel si elles sont dotées d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.

Peuvent être autorisés sous conditions

a) Les équipements publics suivants :

- les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,

- équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite...)

- constructions publiques d'accompagnement de la vie locale qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable,

A condition que :

- les bâtiments restent aisément accessibles afin de permettre une évacuation des personnes par la route même pour des crues très fortes
- les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public et les équipements sensibles ayant une fonction d'hébergement doivent pouvoir maintenir leurs fonctionnalités même pour des crues très fortes

b) les constructions à usage d'habitations

Une étude d'impact est obligatoire pour les constructions, dès lors qu'elles font l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'activités (autre que ceux visés ci-dessus), visant à réduire l'impact d'une crue très forte.

A condition que soit mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité qui s'imposent :

- rehausser les planchers du premier niveau sans pouvoir être inférieur à 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- situer les émergences ;
- ne pas perturber le libre écoulement des eaux ;
- ne pas créer de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge ou bleue vers une zone bleu clair ;
- mettre hors d'eau les tableaux électriques et les installations de chauffage et de ventilation ;
- utiliser des matériaux peu sensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées ;
- empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux.

## **B) Zones de risques technologiques**

### **Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses**

#### **Canalisation Air Liquide**

Le territoire communal de Saint-Chamas est traversé par une canalisation d'azote exploitée par AIR LIQUIDE qui constitue une servitude d'utilité publique, mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (pouvant recevoir plus de 300 personnes).

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Canalisation	Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Canalisation d'azote de diamètre 200 mm	7 mètres de part et d'autre de l'axe	2 mètres de part et d'autre de l'axe	2 mètres de part et d'autre de l'axe

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour de la canalisation est matérialisé sur les documents graphiques (planche graphique des risques).

## C) Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

Conformément à l'article R431-16 du Code de l'Urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre en outre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques (y compris, éventuellement le phénomène de liquéfaction) dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation.

## D) Zone de bruit

### **Zones de bruit relatives aux transports terrestres :**

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur : arrêtés fixant les normes d'isolement acoustique figurant en annexe 6.3.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.  
Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **Zones de bruit relatives au PEB de l'Aéroport Marseille Provence :**

Une partie du territoire communal est concerné par la zone C et la Zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport Marseille Provence adopté le 04 août 2006.

Le P.E.B. identifie 4 zones de réglementation définissant les occupations et utilisations de sol admises. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables. Le zonage du Plan d'Exposition au Bruit est annexé au PLU. **Il est à noter que Saint-Chamas n'est concernée que par les zones C et D**

### **1) sont admis dans les zones A, B, C et D du P.E.B.**

<b>Constructions nouvelles</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone C</b>	<b>Zone D</b>
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis	admis
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			admis
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		admis	admis

Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis	admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	admis
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis		admis
Habitat groupé (lotissement,...), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis		admis

**2) Concernant les constructions existantes, sont également admises dans les zones A, B, C et D du P.E.B.**

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			admis
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis		si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	admis

**3) en outre, les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de prescriptions phoniques suivantes**

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

### **(articles L.151-23, L123-3-1 et l.111-3 du Code de l'Urbanisme)**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, 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.

L'article L151-23-du Code de l'Urbanisme, permet, dans le cadre du PLU, 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières le règlement peut désigner « 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 »

L'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), 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.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document:

#### **Les bâtiments agricoles identifiés au titre du L.151-11**

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel.

<b>N°</b>	<b>Nom</b>	<b>Type</b>
1	Bergerie de la Sambre	Bâtiment agricole à protéger
2a	Mas de l'Avenir (au Nord de la propriété de l'Avenir)	Bâtiment agricole à protéger

N°	Nom	Type
2b	Bergerie de l'Avenir (au Sord de la propriété de l'Avenir)	Bâtiment agricole à protéger
3	Mas des Plaines	Bâtiment agricole à protéger
4a,4 b,4c, 4d	Mas de Sainte-Marthe	Bâtiment agricole à protéger
5	Mas Saint-Paul	Bâtiment agricole à protéger
6	Le domaine de Suriane	Bâtiment agricole à protéger

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de situation ne compromet pas l'exploitation agricole.

#### Les bâtiments remarquables identifiés au titre du L.151-19

N°	Nom	Type
1	Bergerie de la Sambre	Bâtiment agricole à protéger
2a	Mas de l'Avenir (au Nord de la propriété de l'Avenir)	Bâtiment agricole à protéger
2b	Bergerie de l'Avenir (au bord de la propriété de l'Avenir)	Bâtiment agricole à protéger
3	Mas des Plaines	Bâtiment agricole à protéger
4a,4 b,4c, 4d	Mas de Sainte-Marthe	Bâtiment agricole à protéger
5	Mas Saint-Paul	Bâtiment agricole à protéger
6	Le domaine de Suriane	Bâtiment agricole à protéger
7	Château de Garcin	Maison + pigeonnier
8	Maison Thiers	Maison de maître + portail
9	Embarben	Maison de maître+ portail
10	Maison au croisement de l'avenue Marx Dormoy et rue de la Fraternité	Maison
11	Maison du Port (avenue Marx Dormoy)	Maison
12	La Glacière ((chemin de la Glacière)	Maison

Les Bâtiments doivent être conservés et restaurés, 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 :

a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; 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, et notamment les supports publicitaires ;

c) 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 jardins et espaces verts privés identifiés au titre du L.151-19**

Les parcs identifiés sont associés aux éléments de patrimoine bâti protégés au titre du L151-19. Ils sont à préserver pour leur caractère d'écrin paysager.

Les espaces verts doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- au moins 75% de leur superficie doit être maintenue végétalisée.
- tout individu végétal de plus de 4 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ou faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un nouvel arbre de haute tige sur l'emprise de l'espace vert.

N°	Nom	Situation
J1	Parc Embarben	Route de Grans
J2	Parc du Château de Garcin	Centre-ville
J3	Jardin de la maison du Port	Port de plaisance

#### **Les espaces paysagers identifiés au titre du L.151-23 :**

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont de divers ordres :

- les boisements
- les alignements d'arbres

#### ***Prescriptions spécifiques aux boisements et alignements remarquables***

Les alignements d'arbres et les boisements structurant le paysage sont représentés dans le présent PLU par une succession de pictogrammes verts. Ils concernent des boisements ou alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager, d'accompagnement des entrées de villes ou traversées urbaines.

Leur aspect naturel et végétal doit être conservé. Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis dans les cas suivants :

- entretien et la gestion de la végétation ;
- gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- création d'accès véhicules, de cheminements piétons ou cyclables.
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ou de restructuration d'un espace public sur lequel sont plantés les arbres.

Dans les cas cités ci-dessus, tout abattage d'arbre doit être compensé, sur place ou à proximité immédiate, par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que les abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

#### Les boisements remarquables

N°	Nom	Situation
1	Boisements	Quartier du Loir
2	Boisements	Plaines Nord-Ouest
3	Boisements	Plaines Sud

#### Les alignements remarquables

N°	Nom	Situation
1	Alignements de platanes	Avenue Saint-Exupéry
2	Alignements de platanes	Avenue de la Gare/ Gabriel Frigiére
3	Alignements de platanes	Avenue Pasteur
4	Alignements de platanes	Rue Gambetta
5	Alignements de différentes espèces (platanes, cyprès chauves...)	Entrée du site de la poudrerie
6	Alignement de cyprès chauves	A proximité du Port avenue Max Dormoy
7	Alignements de platanes	Avenue des 53
8	Alignements de platanes	Mas Sainte-Marthe