Commune de Rochefort du Gard

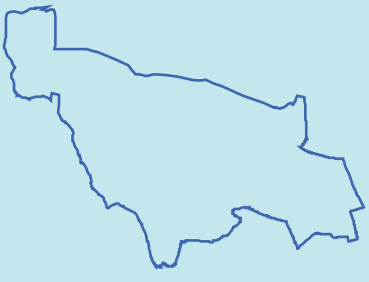
Département du Gard (30650)

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

4. Règlement

Elaboration du PLU	Prescription 03 déc. 2010	Arrêt 08 sept. 2016	Mise à l'enquête 28 déc. 2016	Approbation 23 mars 2017
Déclaration de projet n°1			17 déc. 2018	28 fév. 2019
Révision allégée n°1	06 déc. 2018	06 juin 2019	08 juillet 2019	26 sept.2019
Mise à jour n°1				22 nov. 2019
Modification n°1			08 nov. 2023	25 janv. 2024
Modification n°2			1er sept. 2025	19 déc. 2025



Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION 2

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA 16

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB 23

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC 31

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD 40

CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE 46

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 53

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU 54

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU 57

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 3AU 64

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 4AU 66

CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 5AU 68

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 74

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 75

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 84

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 85

TITRE VI : PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT 93

LEXIQUE 94

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES Fd-U et Fd-NU 99

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE Md-U 103

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE Rd-NU 107

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE Rd-U 111

ANNEXE : NUANCIER DE COULEURS 114

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les prescriptions concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :
- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Les titres II, III, IV, et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.

3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
    - UA pour UA et UAa
    - UB pour UB et UBa
    - UC pour UC, UCa, UCb
    - UD
    - UE
    - 1AU
    - 2AU pour 2AUa, 2AUb et $2AUb_1$
    - 3AU
    - 4AU
    - 5AU
    - A pour A et Ap
    - N pour N, Na et Nb

4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
Article 5 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:
    - L'annexe "servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
    - Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
    - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés (E.B.C.), les emplacements réservés, les secteurs concernés par le risque inondation, etc.
    - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
    - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

Nota :

La commune de Rochefort-du-Gard a prescrit la révision de son POS valant élaboration de son PLU par délibération en date du 03 décembre 2010.
Le PLU a été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.
Une nouvelle codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été mise en place par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avec une application à compter du 1er janvier 2016. Il modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Le décret donne la faculté aux communes ayant engagé l'élaboration de leur PLU avant le 1er janvier 2016 de rester sur les outils réglementaires préexistants.
La commune de Rochefort-du-Gard fait le choix d'élaborer le PLU sur la base des dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme applicables au 31 décembre 2015 afin de préserver les règles et la méthodologie employées pendant les études du projet de PLU.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rochefort-du-Gard.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié après sinistre,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
  - les lotissements,
  - le droit de préemption urbain,
  - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.

Tout projet doit être conforme aux règles du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne notamment la prise en compte des modes doux et véhicules électriques dans la conception des nouveaux bâtiments.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites " **zones U "** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3. Les zones agricoles dites " **zones A "** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières dites " **zones N "** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
Ces adaptations mineures peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 : APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 ANCIEN DU CODE DE L'URBANISME

Article R.123-10-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Il est retenu que les règles édictées par le présent règlement ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

ARTICLE 6 : NOTION DE SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 :

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

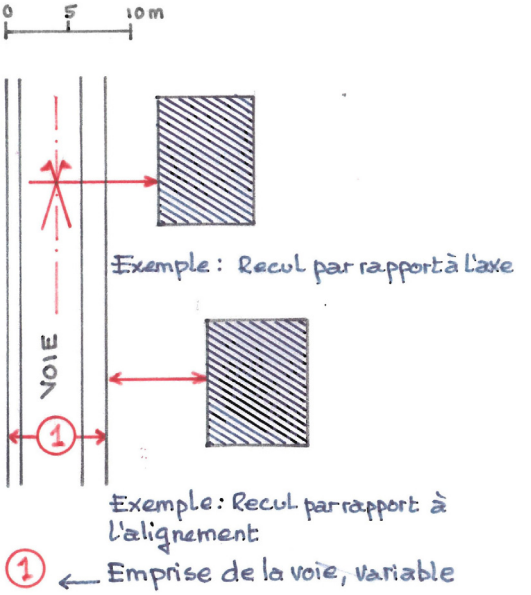
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

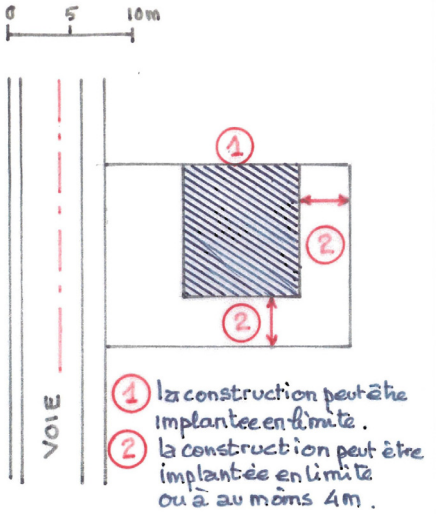
Nota : cette rédaction est susceptible d'évoluer si la loi la modifie, nonobstant sa définition au présent PLU.

ARTICLE 7 : CROQUIS ILLUSTRANT CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

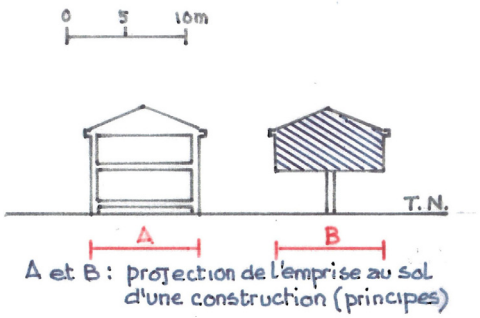
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Article 9 : emprise au sol des constructions



ARTICLE 8 : DEFRICHEMENT, COUPE ET ABATAGES D'ARBRES

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 312-9 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

L'article L.151-15° du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place des secteurs de mixité sociale : *"le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."*

La commune a donc institué des secteurs de mixité sociale en imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) sur les zones à urbaniser opérationnelles (zones 2AU) et certaines zones 1AU non opérationnelles. Ils sont matérialisés par une trame particulière au niveau des plans de zonage (pièce n°5 du P.L.U.) et le pourcentage de LLS par secteur est indiqué en légende des plans de zonage et dans le corps du règlement des zones 1AU et 2AU.

ARTICLE 10 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Suite aux inondations de septembre 2002, décembre 2003 et septembre 2004, la commune a souhaité intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme les risques d'inondation, qu'il s'agisse des débordements de cours d'eau ou du ruissellement pluvial.
Pour ce faire, une étude a été réalisée comportant plusieurs étapes :

- étude du risque historique et hydrogéomorphologique,
- étude du risque statistique,
- étude des mesures de réduction du risque sur le secteur Plan/Planas,
- élaboration du zonage du risque inondation à intégrer dans le document d'urbanisme prenant en compte les risques de ruissellement et de débordement de cours d'eau.

L'étude complète est annexée au rapport de présentation du PLU (pièce n°1).

L'intégration du risque inondation dans le PLU se traduit de la manière suivante :

- Au niveau des documents graphiques : les hachurages de couleurs du zonage réglementaire et le tableau définissant la constructibilité en fonction du croisement de l'aléa et des enjeux sont reportés sur le plan de zonage du PLU (cf. pièces n°5.3a et 5.3b du PLU). Cela permet de croiser la carte réglementaire du risque inondation (débordement et ruissellement) avec le zonage du PLU et amènera ainsi les pétitionnaires à appréhender plus facilement la prise en compte du risque inondation dans leur projet d'aménagement et de construction.

Tableau du zonage réglementaire du risque inondation

	Zonage débordement			Zonage ruissellement			Zonage mixte
ENJEU / ALEA	Secteur centre urbanisé Ucu	Autre secteurs urbanisés U	Secteur non ou peu urbanisé NU	Secteur centre urbanisé Ucu	Autre secteurs urbanisés U	Secteur non ou peu urbanisé NU	ZAC GARCIN
Franc-bord	Nouvelle construction interdite Extension interdite			Nouvelle construction interdite Extension interdite			
Aléa Fort ou indifférencié (ruissellement) Hors franc bord	Fd - Ucu	Fd - U	Fd - NU	Fr - Ucu	Fr - U	Fr - NU	
Aléa Modéré Hors franc-bord	Md - Ucu	Md - U	Md - NU	Mr - Ucu	Mr - U	Mr - NU	
Aléa Résiduel (débordement) hors franc-bord	Rd - Ucu	Rd - U	Rd - NU				

- Au niveau du règlement : le préambule de chaque zone indique si celle-ci est concernée par le risque inondation par débordement et/ou ruissellement. Ce préambule renvoie :
  - au titre 6 du règlement en ce qui concerne les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernés par le risque inondation par débordement (prescriptions issues des PPRi et de la doctrine Gard « Plan Local d'Urbanisme et risque inondation ») cumulables aux prescriptions du règlement de chaque zone du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
  - Au corps du règlement de la zone du PLU concernée pour les dispositions réglementaires applicables au risque inondation par ruissellement.

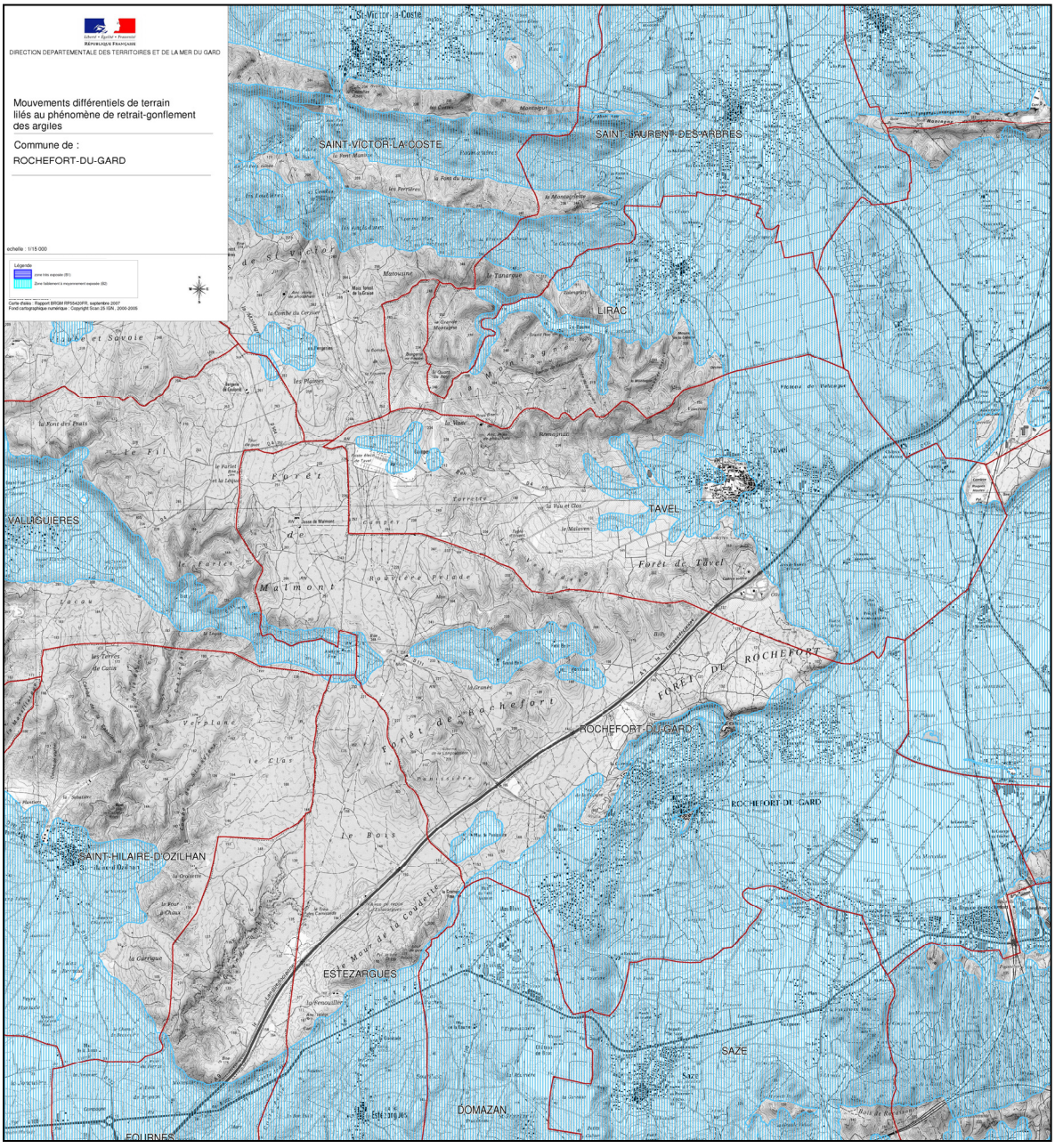
Nota : en application de la doctrine « PLU et risque inondation » dans le Gard, dans les zones concernées par le risque inondation par ruissellement non modélisé et classé en zone d'aléa fort par défaut (secteur de la Bégude), le pétitionnaire peut réaliser une étude complémentaire venant préciser l'aléa ou présentant les ouvrages hydrauliques à réaliser afin d'exonder le secteur concerné du risque inondation par ruissellement. Cette étude, portée à l'appui de la demande de permis de construire, devra être validée par les services de l'Etat.

ARTICLE 11 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Une cartographie de l'aléa à l'échelle départementale a été réalisée, en définissant deux types de zones : une zone très exposée nommée B1 et une zone faiblement à moyennement exposée nommée B2. La commune de Rochefort-du-Gard est concernée la zone B2.

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexe 2 du rapport de présentation du PLU (pièce n°1), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Carte du risque retrait gonflement des argiles (porter à connaissance de l'Etat)

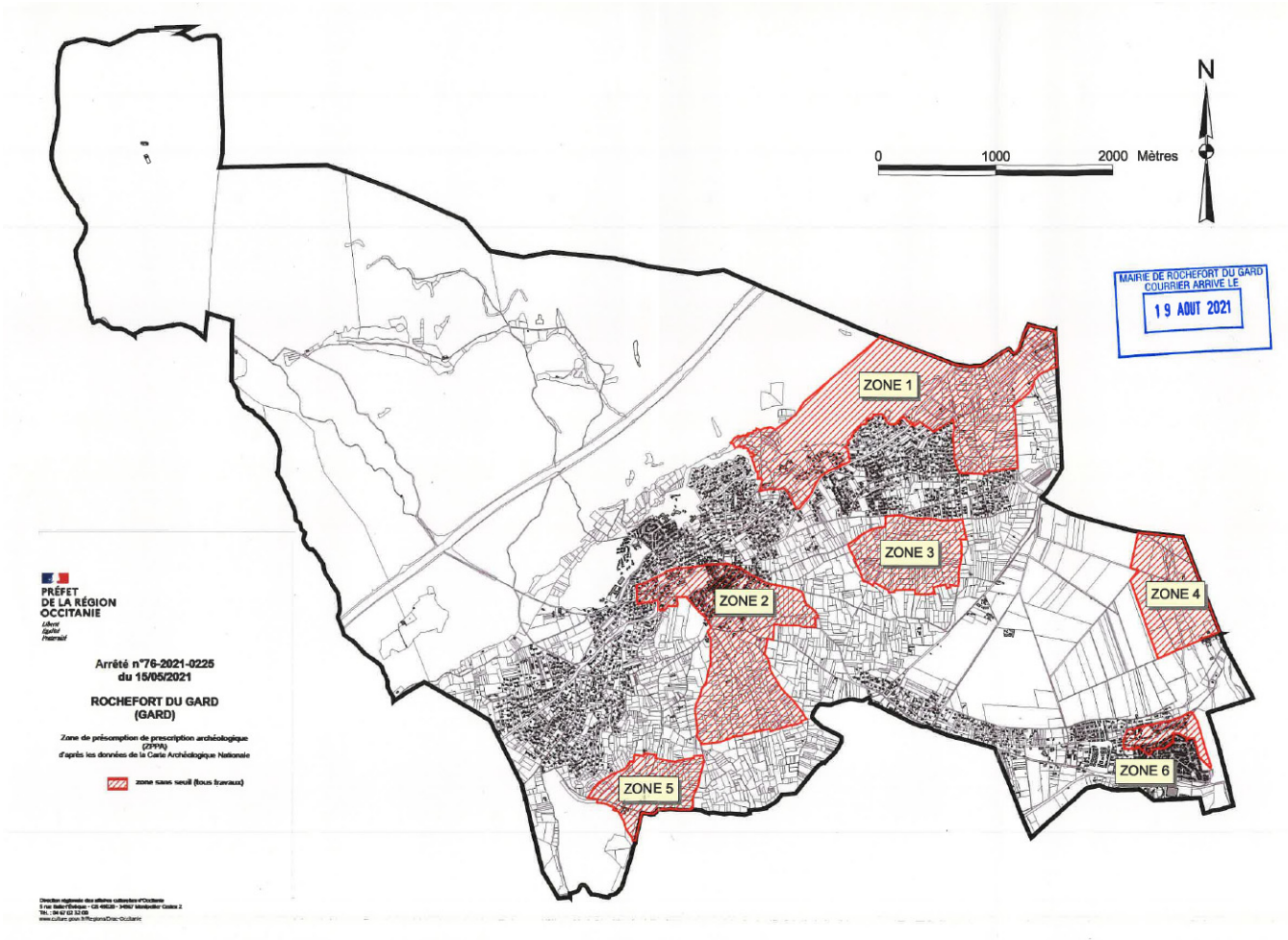


ARTICLE 12 : ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Toute découverte fortuite lors des travaux, conformément à la loi du 27 septembre 1941, de quelque ordre que ce soit, doit impérativement et immédiatement être déclarée auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Les vestiges ne devant en aucun cas être détruits avant examen par un spécialiste.

L'archéologie préventive est régie par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2004-490 du 3 juin 2004.
Sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine, toute demande d'utilisation du sol concernant les sites archéologiques ou situés dans une zone de présomption de prescription archéologique (cf. carte ci-dessous, issue de l'arrêté préfectorale du 15 mai 2021). Les projets d'aménagement affectant le sous-sol y sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Dans ces 6 zones, les demandes de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, de déclaration préalable, de travaux d'affouillements, nivellements, etc. sont soumis pour avis au préfet de Région afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

Zone de présomption de prescription archéologique



ARTICLE 13 : CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 14 : LEXIQUE

Ce lexique s'applique aux règles d'urbanisme des titres I à V du présent règlement.

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement :

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Aléa :

Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.

Annexe :

Construction accessoire accolée ou disjointe de la construction principale tels qu'un garage, un local technique piscine, un abri-jardin, une cuisine d'été. Une annexe ne peut servir de lieu d'hébergement.

Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des 5 destinations et 23 sous-destinations ~~et~~ identifiées ~~par~~ aux articles R.151-27 et R.151-28 ~~le~~ du code de l'urbanisme.

Destinations et sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestière :
  - exploitation agricole,
  - exploitation forestière.
- Habitation :
  - logement
  - hébergement
- Commerce et activités de service :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - commerce de gros,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - cinéma,
  - hôtels,
  - autres hébergements touristiques.
- Equipements 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,
  - lieux de culte,
  - autres équipements recevant du public.

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
    - industrie,
    - entrepôt,
    - bureau,
    - centre de congrès et d'exposition,
    - cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté ministériel du 22 mars 2023.

A noter, que conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Par exemple, le garage d'une habitation est considéré comme une habitation donc il n'y a pas de changement de destination lors de la transformation d'un garage en pièce de vie. Néanmoins, le garage produit de l'emprise au sol et pas de la surface de plancher. La transformation d'un garage en chambre ou salon nécessitera donc une autorisation d'urbanisme puisqu'il y aura création de surface de plancher supplémentaire.

Nota : le PLU n'ayant pas intégré la loi ALUR en ce qui concerne le contenu du règlement, ce dernier réglemente les occupations et utilisation des sols par rapport aux 9 anciennes destinations (cf. « destination » ci-après).
Par contre, il convient de se référer aux 5 destinations et 23 sous-destinations évoquées ci-avant pour déterminer les règles soumettant les constructions à permis de construire ou déclaration de travaux en cas de changement de destination soumis à autorisation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Ils englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.).
Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les établissements d'accueil du jeune enfant ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés a la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les maisons de retraite ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs. etc.
- les équipements sportifs.

Destinations réglementées par le présent PLU :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les dispositions réglementaires du PLU sont articulées en fonction de ces 9 destinations.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des

encorbellements.
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.
Les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol.
Les terrasses et les plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels constitués d'un mortier de ciment et/ou de chaux hydraulique), destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser. On distingue les enduits traditionnels (qui nécessitent trois couches), les bicouches, enfin les monocouches (à base de mortiers industriels et appliqués en deux passes).

Exhaussement :

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension :

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 une surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hébergement hôtelier :

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Logements locatifs sociaux :

Article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :
1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant

de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.
Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.
Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »

Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations artisanales, industrielles, d'entrepôt ou commerciales.

Surface de plancher :

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

Terrain ou unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre village. La mixité des fonctions, l'ordre continu des constructions et l'habitat ancien sont les principales caractéristiques. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces, services et des bureaux.
Cette zone comprend un secteur **UAa** correspondant au moulin existant.

La zone UA est concernée :
- partiellement par **le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3b),
- par **le risque glissement de terrain** dont la carte et recommandations sont reportés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- par **les zones de présomption de prescription archéologique** (cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - le stationnement de caravanes, roulottes à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les dépôts sauvages de toute nature tels que vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article UA 2.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, etc.),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; soit l'installation est en elle-même peu nuisante, soit les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre la présence d'une telle installation dans la zone sont prises,
  - que la nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soit compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume ou aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Pour les opérations créant ~~de~~ plus de 10 logements et/ou de plus de 600 m² de surface de plancher à destination d'habitation, le programme devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Dans le **secteur UAa**, seul est autorisé l'aménagement des constructions dans les volumes existants et sans changement de destination.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-Ucu**, sont autorisées :

- l'extension des constructions existantes même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements à condition :
  - qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (crèche, école, maison de retraite, etc.),
  - que les niveaux situés sous la cote TN+1mètres ne soient pas destinés à des logements.

- la création de nouvelles constructions à condition :
  - qu'elle fasse suite à une démolition,
  - qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (crèche, école, maison de retraite, etc.),
  - que les niveaux situés sous la cote TN+1mètres ne soient pas destinés à des logements.

- la création d'annexe dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.
Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines, les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Pour toute construction ou installation, la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement doit se faire par l'intermédiaire de canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte et gestion des eaux de pluie.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UA 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions en bordure de voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

D'autres implantations peuvent être admises sur décision motivée de l'autorité compétente en matière d'urbanisme et sous réserve de l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus pourront être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

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

Pour les parcelles situées en bordure des voies publiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, cellier, garage, etc.

Au delà de la profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- Des constructions annexes aux habitations et aux commerces, en limite parcellaire ou à une distance de 4m au moins de la limite, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2≥3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front de rue (20 mètres et plus). Dans ce cas, il est imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures des constructions doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines. Les faîtages ou le haut de l'acrotère (y compris l'éventuel garde corps surmontant celle-ci) en cas de toiture-terrasse doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone.
Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

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

Le centre ancien est partie intégrante du patrimoine bâti. Il doit être protégé et valorisé.

L'aspect extérieur des constructions, les travaux de construction, d'entretien courant ou de transformation doivent être compatibles avec le caractère architectural initial du village et doivent contribuer à sa mise en valeur.

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

En tout état de cause, les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier, etc.).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les surfaces pleines seront privilégiées ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, si l'état du mur est satisfaisant, soit enduite au même mortier.
Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.
Les constructions annexes en briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.
Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles seront construites en moellons de pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

3 - Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.
D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perceptions environnantes et une qualité architecturale certaine.
Les toitures-terrasses seront privilégiées sur les annexes et les formes plus linéaires que cubiques seront retenues de préférence.

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

4- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :
- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec ma mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-Ucu,** les clôtures devront être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grilles ou grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

5 – Aménagements ou accompagnements

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barraudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

6 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

Les antennes paraboliques en toiture dont le diamètre dépasse 1mètre sont interdites.

Les antennes de diamètre inférieur à 1 mètre seront masquées à la vue depuis l'espace public afin de respecter l'unité architecturale et paysagère de la zone.

7- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. Les teintes blanches sont interdites.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.
Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.
Dans le cas d'une aire de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de son aire de manœuvre est de 25m².

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Pour les travaux sur des constructions existantes, seules seront exigées les places correspondantes au besoin supplémentaire en application des règles ci-avant mentionnées. Ce besoin nouveau sera la différence entre l'application de la règle à l'existant et l'application de la règle au projet.

Exemples :
- transformation d'un logement en trois logements dans les volumes existants :
    - état des lieux : 1 places
    - besoin projet : 3 places
    - places à créer : 2 places
- transformation d'un bâti comportant 1 logement et en rez-de-chaussée, 1 commerce de moins de 50 m² de surface de vente et un garage pour deux véhicules en deux logements avec modification partielle du garage ne conservant qu'une place de stationnement :
    - état des lieux : 2 places de stationnement dans le garage
    - besoin projet : 2 places de stationnement (1 perdue dans le garage)
    - places à créer : 1 place de stationnement

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier 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.

Ces obligations en matière de réalisation de stationnement sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos pour les nouvelles constructions

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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 surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.
Les arbres abattus seront remplacés.
Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique devront seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du centre ancien, la Mairie annexe, la ZAC « Grand Village » sur le quartier de la Bégude et des lotissements.

Elle comprend un **secteur UBa** dans lequel des règles de hauteur particulières sont instituées.

La zone UB est concernée partiellement par :
- le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3b et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables),
- le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3b et corps du présent règlement de zone pour les prescriptions applicables),

La zone UB est également concernée par **le risque glissement de terrain** dont la carte et recommandations sont reportés dans le rapport de présentation (pièce n°1).

La zone UB est concernée partiellement par les zones de présomption de prescription archéologique (cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - le stationnement de caravanes, roulottes à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts sauvages de toute nature telles que vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **les zones de franc-bord**, les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont interdites.

Dans **les secteurs Fr-U et Mr-U,** la création d'établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégique est interdite (crèche, école, maison de retraite, etc.).

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

- Pour les opérations créant de plus de 10 logements et/ou de plus de 600 m² de surface de plancher à destination d'habitation, le programme devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-U**, sont uniquement autorisées :
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et de 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLU et sous réserve que ladite extension soit calée à la côte TN+1mètres. Si la construction existante dispose d'un étage accessible au dessus de la cote TN+1mètres, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant,
- la création d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe. Les annexes sont autorisées au niveau du terrain naturel.

Dans **le secteur Mr-U** :
- la surface de plancher aménagée des nouvelles constructions doit être calée à TN+0,80mètre,
- l'extension des constructions existantes doit être calée à TN+80cm. Si la construction existante dispose d'un étage accessible au dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- la création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les constructions doivent être implantés à 3 mètres du haut des berges. Les clôtures pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Lors d'une opération de division foncière ou comportant plus de deux logements, les accès devront être regroupés de façon préférentielle.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

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

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé. Compte-tenu de contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UB 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 35 mètres de l'axe de la RN100,
- 10 mètres de l'axe de la D 111.

Pour les autres voies et emprises publiques (voie piétonne, place, etc.), les constructions doivent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Les piscines et leur plage doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites des voies et emprises publiques.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans la bande de 2 mètres, les plages de piscines sont autorisées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.
Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Dans le **secteur UBa**, la hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de surélévation des planchers.

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

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.
D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles.
Les antennes de réception hertzienne, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les conduits de fumée et de ventilation, etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.
Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Les façades

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.
L'orientation et la surface des façades, le dimensionnement des ouvertures et leurs performances thermiques doivent contribuer aux économies d'énergie.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les enduits de maçonnerie doivent être d'aspect et de finition lisses (talochés, frotassés, grattés), leur couleur doit être de teinte claire, sans être blanche.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

4- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées (notamment les toiture-terrasses), sous condition qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes, d'une qualité architecturale certaine, qu'elles contribuent aux économies d'énergie, qu'elles répondent à des critères de développement durable et de qualité environnementales (exemple : couvertures améliorant la rétention d'eau, le confort climatique, etc.). Les toitures-terrasses seront privilégiées sur les annexes et les formes plus linéaires que cubiques seront retenues de préférence.

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

5- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :
- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec ma mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **les secteurs Fr-U et Mr-U,** les clôtures devront être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.
Dans le cas d'une aire de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de son aire de manœuvre est de 25m².

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'habitation locatif faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement,

- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,

- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à l'activité,

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Pour les travaux sur des constructions existantes, seules seront exigées les places correspondantes au besoin supplémentaire en application des règles ci-avant mentionnées. Ce besoin nouveau sera la différence entre l'application de la règle à l'existant et l'application de la règle au projet.

Ces obligations en matière de réalisation de stationnement sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos pour les nouvelles constructions

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres. Les arbres abattus seront remplacés.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels de moyenne à faible densité.

Cette zone comprend :
- Un **secteur UCa** correspondant aux quartiers de Vaujus, Cornian, La Louviane, Les Joncs dans lesquels des règles particulières concernant l'assainissement et l'emprise au sol sont instituées,
- Un **secteur UCb** correspondant aux quartiers des Argassins, Le Fus et Vayere dans lesquels des règles particulières concernant l'assainissement et l'emprise au sol sont instituées.
- Un **secteur UCc** correspondant au lotissement du Vieux Moulin dans lesquels des règles particulières concernant l'emprise au sol sont instituées.

La zone UC est concernée partiellement par :
- le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3b et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables),
- le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3b et corps du présent règlement de zone pour les prescriptions applicables).

La zone UC est également concernée par **les risques feux de forêt et glissement de terrain** dont les cartes et recommandations sont reportées dans le rapport de présentation (pièce n°1).

La zone UC est concernée partiellement par les zones de présomption de prescriptions archéologiques (cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - le stationnement de caravanes, roulottes à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts sauvages de toute nature telles que vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **les zones de franc-bord**, les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont interdites

Dans **les secteurs Fr-U, Fr-NU et Mr-U,** la création d'établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégique est interdite (crèche, école, maison de retraite, etc.).

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Pour les opérations créant ~~de~~ plus de 10 logements et/ou de plus de 600 m² de surface de plancher à destination d'habitation, le programme devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-U et Fr-NU**, sont uniquement autorisées :
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et de 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLU et sous réserve que ladite extension soit calée à la côte TN+1mètres. Si la construction existante dispose d'un étage accessible au dessus de la cote TN+1mètres, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant,
- la création d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe. Les annexes sont autorisées au niveau du terrain naturel.

Dans **le secteur Mr-U** :
- la surface de plancher aménagée des nouvelles constructions doit être calée à TN+0,80mètre,
- l'extension des constructions existantes doit être calée à TN+80cm. Si la construction existante dispose d'un étage accessible au dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
- la création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les constructions doivent être implantés à 3 mètres du haut des berges. Les clôtures pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Lors d'une opération de division foncière ou comportant plus de deux logements, les accès devront être regroupés de façon préférentielle.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

D'autre part, le gestionnaire pourra imposer des prescriptions concernant la desserte du projet, le ou les accès pour des questions de sécurité.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

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

Dans **les secteurs UCa et UCb**, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé. Compte-tenu de contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UC 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Pour les D 111, D 976, D 26, à défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de ces voies.

Pour les voies communales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de ces voies.

Pour les voies piétonnes, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Les annexes, les piscines et leur plage doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, elles doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Dans la bande de 3 mètres, les plages de piscines sont autorisées.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.

Dans les secteurs UCa et UCc

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

Pour le secteur UCb :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Nota : les terrasses et plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol (cf. définition de l'emprise dans le lexique dans les dispositions générales).

Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol de 30% conformément à l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol de 30% conformément à l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de surélévation des planchers.

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

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.

D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles.
Les antennes de réception hertzienne, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les conduits de fumée et de ventilation, etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.
Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Les façades

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.
L'orientation et la surface des façades, le dimensionnement des ouvertures et leurs performances thermiques doivent contribuer aux économies d'énergie.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les enduits de maçonnerie doivent être d'aspect et de finition lisses (talochés, frotassés, grattés), leur couleur doit être de teinte claire, sans être blanche.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

4- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées (notamment les toiture-terrasses), sous condition qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes, d'une qualité architecturale certaine, qu'elles contribuent aux économies d'énergie, qu'elles répondent à des critères de développement durable et de qualité environnementales (exemple : couvertures améliorant la rétention d'eau, le confort climatique, etc.). Les toitures-terrasses seront privilégiées sur les annexes et les formes plus linéaires que cubiques seront retenues de préférence.

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

5- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec ma mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **les secteurs Fr-U, Fr-NU et Mr-U,** les clôtures devront être réalisées :

- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.
Dans le cas d'une aire de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de son aire de manœuvre est de 25m².

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,

- pour les constructions à usage d'habitation locatif faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement,

- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,

- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à l'activité,

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Pour les travaux sur des constructions existantes, seules seront exigées les places correspondantes au besoin supplémentaire en application des règles ci-avant mentionnées. Ce besoin nouveau sera la différence entre l'application de la règle à l'existant et l'application de la règle au projet.

En plus des exigences posées pour les logements, pour toute opération comportant plus de deux logements, une demi-place de stationnement visiteurs minimum devra être réalisée par logement avec arrondi au nombre supérieur.

Ces obligations en matière de réalisation de stationnement sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos pour les nouvelles constructions

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.
Les arbres abattus seront remplacés.

Afin de préserver le cadre de vie, de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu :
- en zone UC, 30% minimum d'espaces verts en pleine terre,
- en secteurs UCa et UCc, 40% minimum d'espaces verts en pleine terre,
- en secteur UCb, 50% minimum d'espaces verts en pleine terre.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

Pour toute opération comportant plus de deux logements, un espace planté commun devra être réalisé et traité en espace libre, aménagé, interdit au stationnement, pouvant être utilisé pour la gestion collective des eaux pluviales.

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou de service public (équipements scolaires, équipements sportifs, gendarmerie, etc.)

La zone UD est concernée par **les risques feux de forêt et glissement de terrain** dont les cartes et recommandations sont reportées dans le rapport de présentation (pièce n°1).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles visés à l'article UD 2.
- Les constructions destinées aux bureaux, sauf celles visés à l'article UD 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions destinées à l'habitation (logements de fonction) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics et de service public implantés dans la zone.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics et de service public implantés dans la zone.

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les constructions doivent être implantés à 3 mètres du haut des berges. Les clôtures pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :

- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 - Manœuvres

Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, des espaces de retournement ainsi que leur stationnement.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

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

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé. Compte-tenu de contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.
Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UD 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou 10 mètres de l'axe de la RD 111.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

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

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.
D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles.
Les antennes de réception hertzienne, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les conduits de fumée et de ventilation, etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.
Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Les façades

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.
L'orientation et la surface des façades, le dimensionnement des ouvertures et leurs performances thermiques doivent contribuer aux économies d'énergie.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

4- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées (notamment les toiture-terrasses), sous condition qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes, d'une qualité architecturale certaine, qu'elles contribuent aux économies d'énergie, qu'elles répondent à des critères de développement durable et de qualité environnementales (exemple : couvertures améliorant la rétention d'eau, le confort climatique, etc.).

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

5- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :
- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec ma mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m minimum.

Dans le cas d'une aire de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de son aire de manœuvre est de 25m².

Les besoins à prendre en compte sont :

- Pour les logements de fonction : deux places de stationnement par logement.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : une place pour dix personnes.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les travaux sur des constructions existantes, seules seront exigées les places correspondantes au besoin supplémentaire en application des règles ci-avant mentionnées. Ce besoin nouveau sera la différence entre l'application de la règle à l'existant et l'application de la règle au projet.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

La zone UE est concernée partiellement par le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3b et corps du présent règlement de zone pour les prescriptions applicables).
En application de la doctrine « PLU et risque inondation » dans le Gard, dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement non modélisé et classé en zone d'aléa fort par défaut, le pétitionnaire peut réaliser une étude complémentaire venant préciser l'aléa ou présentant les ouvrages hydrauliques à réaliser afin d'exonder le secteur concerné du risque inondation par ruissellement. Cette étude, portée à l'appui de la demande de permis de construire, devra être validée par les services de l'Etat.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visés à l'article UE 2,
- L'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts sauvages de toute nature telles que vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article UE2.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **les zones de franc-bord**, les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont interdites

Dans **les secteurs Fr-U,** la création d'établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégique est interdite (crèche, école, maison de retraite, etc.).

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être compatibles avec la gestion du risque inondation.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité, que sa présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance des établissements et services de la zone et que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m².

- L'extension des logements de fonction existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 100 m² de surface de plancher totale.

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

- Les parcs d'attraction et de loisirs à condition que les constructions et installations soient démontables.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-U**, sont uniquement autorisées :
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et de 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLU et sous réserve que ladite extension soit calée à la côte TN+1mètres. Si la construction existante dispose d'un étage accessible au dessus de la cote TN+1mètres, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant,
- la création d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe. Les annexes sont autorisées au niveau du terrain naturel.

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les constructions doivent être implantés à 3 mètres du haut des berges. Les clôtures pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Les nouveaux accès sur la RN 100 sont interdits.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 - Manœuvres

Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur retournement et leur stationnement.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente, conformément au code de la santé publique et peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé. Compte-tenu de contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 35 mètres pour les constructions à vocation d'habitat et 25 mètres pour les autres constructions de l'axe de la RN100,
- 10 mètres de l'axe de la D 111,
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, cette distance ne pouvant pas être inférieure à 5 mètres.
D'autre part, l'implantation du bâtiment à édifier est autorisée sur une des deux limites latérales. A défaut, c'est la règle ci-dessus qui s'applique.

Des adaptations sont admises lorsque des mesures sont prises pour améliorer les conditions de sécurité civile.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être éloignées, les unes des autres, d'une distance minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations des parcs d'attraction et de loisirs.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,7.
Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage de bureau ou de logement de fonction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toits et 11 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les autres constructions.
Toutefois, lorsque la construction jouxte une limite latérale conformément à l'article UE 7, dans une bande de 5 mètres comptée horizontalement depuis la limite latérale concernée, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

1. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.
D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions (faux jambages, linteaux, poutres, etc.…) sont à proscrire.
Les antennes de réception hertzienne, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les conduits de fumée et de ventilation, etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.
Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Les façades

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

4- Couvertures

Les couvertures peuvent être :
- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits,
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.
- en toiture-terrasses.

Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

5. Clôtures

La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 1,80 m, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.
Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-U,** les clôtures devront être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.
Dans le cas d'une aire de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de son aire de manœuvre est de 25m².

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,

- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à l'activité,

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,

- pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt : une place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,

- pour les logements de fonction : deux places de stationnement par logement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les travaux sur des constructions existantes, seules seront exigées les places correspondantes au besoin supplémentaire en application des règles ci-avant mentionnées. Ce besoin nouveau sera la différence entre l'application de la règle à l'existant et l'application de la règle au projet.

Ces obligations en matière de réalisation de stationnement sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.
Les arbres abattus seront remplacés.
Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.
Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones à urbaniser non opérationnelles correspondant à des parties de territoire retenues pour le développement ultérieur de la commune sous réserve de la réalisation ou la mise à niveau des équipements publics nécessaires à la desserte de ces zones.
L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone 1AU est conditionnée à une modification du PLU comprenant la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation.
Certaines zones 1AU sont concernées par des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux. Ils sont identifiés au niveau des documents graphiques (plan de zonage 5.1 et 5.2).

Les zones 1AU sont concernées partiellement par :
- le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3b et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables),
- le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3b et corps du présent règlement de zone pour les prescriptions applicables).

Les zones 1AU sont également concernées par **les risques feux de forêt et glissement de terrain** dont les cartes et recommandations sont reportées dans le rapport de présentation (pièce n°1).

Les zones 1AU sont concernées partiellement par les zones de présomption d'archéologie préventive (cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions à l'article 1AU 2 est interdit.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisés :
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 35% de leur surface de plancher. Ces extensions ne doivent pas permettre la création de nouveau logement.

Pour les zones 1AU concernées par le risque inondation par ruissellement (Mr-NU), leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la réalisation préalable des aménagements et ouvrages hydrauliques développés dans l'étude hydraulique annexée au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU).

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les clôtures des constructions existantes pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend :
- Un **secteur 2AUa**, quartier Pied de la Cabane, en cours de réalisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Un **secteur 2AUb**, quartier du Galoubet, dont l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et au respect des principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),
- Un sous-**secteur 2AUb$_1$** dans lequel des règles particulières de hauteur sont instituées.

La zone 2AU est concernée par des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 30% à 60% de logements locatifs sociaux selon les secteurs. Ils sont identifiés au niveau des documents graphiques (plan de zonage 5.1 et 5.2 du P.L.U.).

La zone 2AU est également concernée par **les risques feux de forêt et glissement de terrain** dont les cartes et recommandations sont reportées dans le rapport de présentation (pièce n°1).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

- Les constructions destinées à l'artisanat

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
  - le stationnement de caravanes, roulottes à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts sauvages de toute nature tels que vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- Dans le **secteur 2AUa** :
  - l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur,
  - un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

- Dans le **secteur 2AUb** :
  - l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),
  - deux secteurs de mixité sociale sont institués au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux dans le secteur 2AUb et au minimum 60% de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur $2AUb_1$.

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les constructions doivent être implantés à 3 mètres du haut des berges. Les clôtures pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :

- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

2- Voirie

Les 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 pour les voies à double sens, comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'une piste cyclable. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement 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.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.
Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines, les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé.
Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 2AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques.
En ce qui concerne les voies à l'intérieur des opérations d'aménagement, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à au moins 2 mètres de cet alignement.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant pas être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, elles doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour les piscines, elles doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Dans le **secteur 2AUa**, pour les opérations d'aménagement, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le **secteur 2AUa** et le **sous-secteur 2AUb$_1$**, la hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. En outre, dans le **secteur 2AUa**, pour l'habitat individuel (isolé ou groupé), la hauteur est limitée à R+1.

Dans le **secteur 2AUb**, la hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

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

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.
D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles.
Les antennes de réception hertzienne, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les conduits de fumée et de ventilation, etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.
Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Les façades

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.
L'orientation et la surface des façades, le dimensionnement des ouvertures et leurs performances thermiques doivent contribuer aux économies d'énergie.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les enduits de maçonnerie doivent être d'aspect et de finition lisses (talochés, frotassés, grattés), leur couleur doit être de teinte claire, sans être blanche.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

4- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées (notamment les toiture-terrasses), sous condition qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes, d'une qualité architecturale certaine, qu'elles contribuent aux économies d'énergie, qu'elles répondent à des critères de développement durable et de qualité environnementales (exemple : couvertures améliorant la rétention d'eau, le confort climatique, etc.). Les toitures-terrasses seront privilégiées sur les annexes et les formes plus linéaires que cubiques seront retenues de préférence.

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

5- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :
- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec ma mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.
Dans le cas d'une aire de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et son aire de manœuvre est de 25m².

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'habitation locatif faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat ou en accession sociale : une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

De plus, dans les opérations d'aménagement, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 5 logements.

Pour les travaux sur des constructions existantes, seules seront exigées les places correspondantes au besoin supplémentaire en application des règles ci-avant mentionnées. Ce besoin nouveau sera la différence entre l'application de la règle à l'existant et l'application de la règle au projet.

Ces obligations en matière de réalisation de stationnement sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos pour les nouvelles constructions

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les voies et espaces communs y compris les espace de gestion du pluvial doivent être plantés d'arbres.
L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 15% de la surface de l'opération dans le secteur 2AUa et au moins 25% dans le secteur 2AUb.
Les aires de stationnement collectives comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.
Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager. Ils doivent être faciles d'entretien, accessibles et sécurisés.

ARTICLE 2AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle à vocation d'activités économiques de compétence intercommunale correspondant à l'extension de la ZAC Raphaël Garcin dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU et à la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone.

La zone 3AU est concernée totalement par le risque inondation (cf. plan de zonage 5.3b). Des dispositions réglementaires particulières pour prendre en compte ce risque seront mises en place lors de son ouverture à l'urbanisation.

La zone 3AU est concernée par les zones de présomption d'archéologie préventive (cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions à l'article 3AU 2 est interdit.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ARTICLE 3AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 3AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 4AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle à vocation d'activités économiques située quartier de la Bégude dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU comprenant des orientations d'aménagement et de programmation et à la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions à l'article 4AU 2 est interdit.

ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 4AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 4AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 4AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 4AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 4AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 5AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'activités économiques situé quartier de la Bégude.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 5AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 5AU 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts sauvages de toute nature telles que vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article ~~UE~~ 5AU 2.

ARTICLE 5AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 5AU et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être compatibles avec la gestion du risque inondation.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité, que sa présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance des établissements et services de la zone et que leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m².

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Un seul accès depuis la RD 111 est autorisé.

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

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3- Manœuvres

Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur retournement et leur stationnement.

ARTICLE 5AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente, conformément au code de la santé publique et peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé. Compte-tenu de contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 5AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

ARTICLE 5AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 75 mètres de l'axe de la RN100,
- 10 mètres de l'axe de la D 111,
- 5 mètres de l'alignement des voies de desserte.

ARTICLE 5AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, cette distance ne pouvant pas être inférieure à 5 mètres.
D'autre part, l'implantation du bâtiment à édifier est autorisée sur une des deux limites latérales. A défaut, c'est la règle ci-dessus qui s'applique.
Des adaptations sont admises lorsque des mesures sont prises pour améliorer les conditions de sécurité civile.

ARTICLE 5AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être éloignées, les unes des autres, d'une distance minimum de 5 mètres.

ARTICLE 5AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,7.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 5AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toits et 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.

ARTICLE 5AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.
D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions (faux jambages, linteaux, poutres, etc.…) sont à proscrire.
Les antennes de réception hertzienne, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les conduits de fumée et de ventilation, etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.
Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Les façades

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

4- Couvertures

Les couvertures peuvent être :
- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits,
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.
- en toiture-terrasses.

Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

5. Clôtures

Les clôtures devront être réalisées
- soit avec un mur bahut de 60 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

ARTICLE 5AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.
Dans le cas d'une aire de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de son aire de manœuvre est de 25m².

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,

- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher affectée à l'activité,

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,

- pour les logements de fonction : deux places de stationnement par logement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les travaux sur des constructions existantes, seules seront exigées les places correspondantes au besoin supplémentaire en application des règles ci-avant mentionnées. Ce besoin nouveau sera la différence entre l'application de la règle à l'existant et l'application de la règle au projet.

Ces obligations en matière de réalisation de stationnement sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE 5AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.
Les arbres abattus seront remplacés.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

ARTICLE 5AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :
- Un **secteur Ap** dont les enjeux paysagers méritent une protection stricte de la zone agricole.

La zone A est concernée partiellement par :
- le **risque inondation par débordement** (cf. plans de zonage 5.3a, 5.3b et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables),
- le **risque inondation par ruissellement** (cf. plans de zonage 5.3a, 5.3b et corps du présent règlement de zone pour les prescriptions applicables).

La zone A est également concernée par **les risques feux de forêt et glissement de terrain** dont les cartes et recommandations sont reportées dans le rapport de présentation (pièce n°1).

La zone A est concernée partiellement par les zones de présomption d'archéologie préventive (cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations dont la destination et l'usage ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, et autres que celles soumises à conditions particulières définies à l'article A 2.

Les installations et les travaux suivants :
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.).

Dans le périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration identifié sur les documents graphiques (pièce n°5), les habitations et les établissements recevant du public sont interdits.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **les zones de franc-bord**, les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont interdites

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

Les constructions et installations agricoles sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Dans **les secteurs Ap**, sont autorisées :

- les constructions agricoles nouvelles et les logements de fonction implantées en continuité des constructions agricoles existantes ou formant avec celles-ci un ensemble bâti regroupé et cohérent,
- les travaux, constructions, ouvrages et installations nécessaires à la réalisation des emplacements réservés institués dans ces secteurs.

Les constructions d'accueil touristique telles que gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme, de locaux de vente des produits de l'exploitation, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. Dans ce cas, elles devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou réalisées en extension ou formant un ensemble bâti regroupé et cohérent avec les bâtiments existants. Toutefois, lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels permettent de le justifier, elles pourront être réalisées en continuité du siège d'exploitation et former un ensemble regroupé et cohérent avec les constructions existantes.

Les logements de fonction et leurs annexes (garage, abri, piscine,…) pour l'exploitant agricole ou ses salariés sont admis, lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau public de transport électrique, les constructions nécessaires au service public ferroviaire, etc.) sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Les affouillements et exhaussements de sol pour les aménagements routiers ou ouvrages hydrauliques liés aux emplacements réservés sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'extension limitée des habitations existantes ayant une surface de plancher initial d'au moins 70 m²,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,
- l'extension limitée des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 300 m² de surface de plancher,

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :
- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-NU**, sont uniquement autorisées :
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et de 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLU et sous réserve que ladite extension soit calée à la côte TN+1mètres. Si la construction existante dispose d'un étage accessible au dessus de la cote TN+1mètres, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant,
- la création d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe. Les annexes sont autorisées au niveau du terrain naturel.

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les constructions doivent être implantés à 3 mètres du haut des berges. Les clôtures pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété.
Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante. En cas d'impossibilité avérée, de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.
Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation auprès de l'autorité sanitaire.

Les prélèvements, puits et forages à usages domestiques doivent être déclarés en mairie conformément au code général des collectivités Territoriales.

2 - Assainissement

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

3 - Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.

Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé. Compte-tenu de contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2l/s.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RN100. Cette disposition ne s'applique aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments et logements liés à une exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public,
- 25 mètres de l'axe de la D 976 et D 6580,
- 15 mètres de l'axe de la D 26, D 111 et D 287,
- 12,50 mètres de l'axe des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou autres

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage ou 13 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de surélévation des planchers.

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

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.

3. Les façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.
Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les enduits de maçonnerie doivent être d'aspect et de finition lisses (talochés, frotassés, grattés), leur couleur doit être de teinte claire, sans être blanche.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.
Les menuiseries extérieures ne devront pas être de couleurs vives et recevront des peintures ou des teintures de type pastel.
Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou autres

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

4- Couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.
D'autres conceptions de toiture notamment les toiture-terrasses pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perceptions environnantes et une qualité architecturale certaine. Les toitures-terrasses seront privilégiées sur les annexes et les formes plus linéaires que cubiques seront retenues de préférence.

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou autres

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

5- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :

- soit dans des maçonneries identiques aux constructions. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement,

- pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être aménagées les surfaces pour le stationnement nécessaire aux véhicules de livraison et des visiteurs ainsi que les surfaces pour le chargement et déchargement des véhicules et leur retournement.

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

La zone A comprend des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.
Les arbres abattus seront remplacés.
Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend deux secteurs :
- Un **secteur Na** dans lequel des aménagements à vocation sportive et de loisirs sont autorisés,
- Un **secteur Nb** correspondant au parc photovoltaïque existant et son extension.

La zone N est concernée partiellement par :
- le **risque inondation par débordement** (cf. plans de zonage 5.3a, 5.3b et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables),
- le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3a, 5.3b et corps du présent règlement de zone pour les prescriptions applicables).

La zone N est également concernée par **les risques feux de forêt et glissement de terrain** dont les cartes et recommandations sont reportées dans le rapport de présentation (pièce n°1).

La zone N est concernée partiellement par les zones de présomption d'archéologie préventive (cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations autres que celles soumises à conditions particulières définies à l'article N 2, notamment les constructions dédiées à :
- l'habitat sauf les cas visés à l'article N2,
- l'industrie,
- l'hébergement hôtelier,
- la fonction de bureau,
- la fonction de commerce,
- la fonction d'entrepôt,
- l'artisanat.

Les installations et les travaux suivants :
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage :
- roulottes,
- caravanes,
- abris de week-end.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **les zones de franc-bord**, les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont interdites

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (relais de chasse, réseau public de transport électrique, etc.) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'aménagement et l'extension des bâtiments historiques existants, destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur (Castelas et Notre Dame de Grâce).

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'extension limitée ayant une surface de plancher initial d'au moins 70 m²,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,
- l'extension limitée des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de la piscine le plus éloigné

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans **le secteur Fr-NU**, sont uniquement autorisées :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et de 20% de l'emprise au sol existante pour les activités à la date d'approbation du PLU et sous réserve que ladite extension soit calée à la côte TN+1mètres. Si la construction existante dispose d'un étage accessible au dessus de la cote TN+1mètres, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant,
- la création d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe. Les annexes sont autorisées au niveau du terrain naturel.

Pour les fossés non identifiés en franc bord, les constructions doivent être implantés à 3 mètres du haut des berges. Les clôtures pourront être implantées, au minimum, sur le haut des berges et être réalisées :

- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits dès leur achèvement sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Dans **le secteur Na**, sont autorisées les constructions et installations sportives et de loisirs dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Dans **le secteur Nb**, sont autorisées l'implantation d'un parc photovoltaïque et les installations, constructions nécessaires au fonctionnement de celui-ci.

Prescriptions concernant les marges de recul instituées par la Loi Barnier (article L. 111-6 à L. 111-8 du code de l'urbanisme)

Une marge de recul d'implantation des constructions de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute est instituée à l'exception **du secteur Nb** dans lequel les constructions doivent respecter la marge de recul identifiée aux documents graphiques (cf. plan de zonage n°5.1 et 5.2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété.
Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Pour le **secteur Nb**, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 111 autre que l'accès unique au secteur régulièrement autorisé par le gestionnaire de voirie.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante. En cas d'impossibilité avérée, de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.
Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation auprès de l'autorité sanitaire.

Les prélèvements, puits et forages à usages domestiques doivent être déclarés en mairie conformément au code général des collectivités territoriales.

L'ensemble des ces dispositions ne s'appliquent pas dans le **secteur Nb**.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

L'ensemble des ces dispositions ne s'appliquent pas dans le **secteur Nb**.

3 - Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m² de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m², aucune rétention n'est exigée.	100 l/m² de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.

Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m² de surface imperméabilisée

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré sur la base de 7l/s/ha imperméabilisé. Compte-tenu de contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation), le débit minimum est fixé à 2l/s.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés d'irrigation est interdit.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute à l'exception du **secteur Nb** dans lequel les constructions doivent respecter la marge de recul identifiée aux documents graphiques (cf. plan de zonage n°5.1 et 5.2),
- 15 mètres de l'axe de la D 111,
- 12,50 mètres de l'axe des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de surélévation des planchers.

Dans le **secteur Nb**, la hauteur des installations et des constructions mesurées à partir du terrain naturel ne pourra excéder 4 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont à proscrire.

3. Les façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.
Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les enduits de maçonnerie doivent être d'aspect et de finition lisses (talochés, frotassés, grattés), leur couleur doit être de teinte claire, sans être blanche.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.
Les menuiseries extérieures ne devront pas être de couleurs vives et recevront des peintures ou des teintures de type pastel.
Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Pour les constructions existantes à usage d'activités agricoles ou autres et dans le **secteur Nb**

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

4- Couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perceptions environnantes et une qualité architecturale certaine. Les toitures-terrasses seront privilégiées sur les annexes et les formes plus linéaires que cubiques seront retenues de préférence.

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Pour les constructions existantes à usage d'activités agricoles ou autres et dans **le secteur Nb**

Les couvertures peuvent être :
- en tuiles rondes ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

5- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :
- soit dans des maçonneries identiques aux constructions. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées à l'exception du **secteur Nb** pour lequel le doublement d'une haie n'est pas obligatoire.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2.5 m. minimum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas dans le **secteur Nb.**

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

La zone N comprend des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.
Les arbres abattus seront remplacés.
Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.
Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

L'ensemble des ces dispositions ne s'appliquent pas dans le **secteur Nb**.

Dans la bande délimitée entre l'autoroute et la limite du **secteur Nb**, les plantations existantes devront être préservées et renforcées si nécessaire en accord avec le gestionnaire de l'autoroute.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

L'ensemble des ces dispositions ne s'appliquent pas dans le **secteur Nb**.

TITRE VI : PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT

LEXIQUE

Ce lexique s'applique uniquement aux règles liées au risque inondation par débordement du titre VI du présent règlement.

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 contigüe ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage.
L'article R.151-27 du code de l'urbanisme distingue cinq classes de constructions :

- l'habitation ;
- le commerce et activités de service ;
- l'exploitation agricole et forestière ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Les sous-destinations définies dans l'article R.151-28 du code de l'urbanisme 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 recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.
a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.
b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, 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 de logement.
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 nouveau logement.
c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.
d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

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).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.
Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.
Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : a > b > c > d
Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.
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.

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 côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette côte 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 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+30cm) constitue un minimum.

Côte TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou **aléa de référence**: crue servant de base à l'élaboration du PPRi. 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 déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique : crue connue par le passé.

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m^3/s).

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement et travaux d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).
Emargent à cette rubrique mes travaux portant sur l'aménagement des rivières et des ouvrages existants, sur les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection des lieux densément urbanisés ; et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique, etc.).

Établissement recevant des populations vulnérables : comprend l'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…).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Extension : augmentation de l'emprise et / ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

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 : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

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.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc.).

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondable. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques.
A titre d'exemple, on distingue :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi);
- le Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt (PPRif);
- le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain (PPRMT) : glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements-effondrements de cavités, coulées boueuses;
- le Plan de prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de certaines usines classées Seveso.

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.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

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).

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.

Zone de danger : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone de précaution : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone refuge : La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à la décrue et de se manifester auprès des secours afin de faciliter leur intervention en cas de besoin d'évacuation notamment. La zone refuge correspond à un niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès minimum 1 m², fenêtre de toit minimum 1m x 1m, balcon ou terrasse avec accès par porte fenêtre en cas de création, ou pour un espace préexistant, acceptation d'une fenêtre en façade permettant une évacuation d'un adulte). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.
- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupant maximal de son établissement.
La création ou l'aménagement de zone refuge dépend des spécificités techniques et architecturales de chaque logement. Aussi, un étage ou des combles aménagées peuvent faire office de zone refuge dès lors que les conditions d'accès intérieur et extérieur sont satisfaites et que la superficie est à minima de 1 m² par occupant avec une hauteur sous plafond de 1,80 m (exceptionnellement jusqu'à 1,20 m).

Indépendamment des prescriptions édictées par cette annexe, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les règlementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PLU (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc.).

Dans les secteurs concernés par l'aléa inondabilité et en application de l'article R431.9 du code de l'urbanisme, les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au nivellement général de la France (NGF).

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa modéré (trame bleue sur le document graphique) devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le règlement de la présente annexe. Cette attestation précisera la cote du TN et les cotes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent à imposer un calage des planchers par rapport à la cote Terrain Naturel (TN), les cotes Plus Hautes Eaux (PHE) n'étant pas définies dans la plupart des cas.

Il conviendra de caler le plancher par défaut à :

- TN+80cm en zones d'aléa modéré (Md-U)
- TN+1,50m en zones d'aléa fort (Fd-NU, Fd-U).

* Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans conditions après déclaration préalable (respect de la palette des couleurs) et avis de l'architecte des bâtiments de France dans les périmètres de monument historique.

* Lorsqu'un bâtiment est traversé par une limite de zonage, les mesures réglementaires correspondant au zonage le plus contraignant lui seront appliquées.

* Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être cumulatives : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20m² au sol et une annexe.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES Fd-U et Fd-NU

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les ***constructions nouvelles***, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1a) la reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des ***établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,***

1c) l'***extension*** *de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires* **des locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) l'***extension*** *de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante* **des locaux d'activités et de stockage** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'***annexes***,

1f) la création de nouvelles ***stations d'épuration*** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,

1g) la création de nouvelles ***déchetteries***,

1h) la création de constructions liées à des ***aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs*** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

2) la ***modification de constructions existantes*** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux ***campings ou parcs résidentiels de loisirs***, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles ***aires d'accueil des gens du voyage*****,** ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes**,**

5) tous ***remblais, 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,

6) la création des ***parcs souterrains de stationnement de véhicules,***

7) la création de nouveaux ***cimetières***, ainsi que les extensions des cimetières existants,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La ***reconstruction*** est admise sous réserve :
- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+1,50 m.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'***extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques*** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1,50 m,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN.

c) L'***extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants*** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1,50 m,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN.

Dans le ***cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN***, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus au TN+1,50 m), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN.

d) L'***extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants*** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1,50 m.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous cette cote.

Dans le ***cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN +1,50 m****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+1,50 m), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m.

Dans le ***cas de locaux d'activités de commerce****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+1,50 m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m.

e) L'***extension de l'emprise au sol des locaux d'entrepôt*** *(incluant les bâtiments d'exploitation agricole)* est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m.

f) L'***extension au-dessus de la cote TN +1,50 m des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol*** est admise sous réserve :
- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 1,50 m).

g) La création d'***annexes*** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 2-2 : constructions existantes

h) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus du TN+1,50 m dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).
A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus du TN+1,50 m, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'***ouvertures au-dessus du TN+1,50 m*** est admise.

La création d'***ouvertures en dessous du TN+1,50 m*** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous le TN+1,50 m de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

i) Les ***piscines individuelles enterrées*** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

j) Les ***parcs de stationnement de plus de 10 véhicules****, non souterrains,* sont admis sous réserve :
- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

k) Les ***équipements d'intérêt général*** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les ***stations d'épuration****,* seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :
- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus du TN +1,50 m,

- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus du TN +1,50 m).

Pour les ***déchetteries***, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.
A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus du TN +1,50 m.

Les ***équipements techniques*** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN +1,50 m. ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) Les travaux d'***aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs*** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+1,50 m.

m) L'***exploitation et la création de carrières*** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+1,50 m.

n) La création ou modification de ***clôtures*** et de ***murs*** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux. **Dans la seule zone F-U**, ces clôtures pourront être édifiées sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

o) Les opérations de ***déblais/remblais*** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

p) Les ***éoliennes*** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+1,50 m.

q) L'implantation d'***unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque*** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100 m. comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+1,50 m ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.
Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+1,50 m.

r) Les ***aménagements publics légers***, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE Md-U

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1*) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif* ***des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,***

2) la création de nouvelles ***stations d'épuration*** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

3) la création de nouvelles ***déchetteries***,

4) la création de ***serres*** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

5) la création de nouveaux ***campings ou parcs résidentiels de loisirs***, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles ***aires d'accueil des gens du voyage*****,** ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes**,**

5) tous ***remblais, 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,

6) la création des ***parcs souterrains de stationnement de véhicules,***

7) la création de nouveaux ***cimetières***,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La ***reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques*** est admise sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 CM.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'***extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques*** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80CM.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous cette cote.

c) La ***création ou l'extension des locaux de logement existants*** est admise sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80CM.
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

Dans le cas ***de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN +80CM***, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80CM), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

d) La ***création ou l'extension des locaux d'activités existants*** est admise sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80CM.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

Dans le ***cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80CM,*** l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80CM), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

Dans le ***cas de locaux d'activités de commerce****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80CM), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

e) La ***création ou l'extension des locaux de stockage*** *(incluant les bâtiments d'exploitation agricole)* est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80CM.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

f) La création d'***annexes*** est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

g) La ***modification de construction*** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80CM.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80CM dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'***ouvertures au-dessus de la cote TN+80CM*** est admise.

La création d'***ouvertures en dessous de la cote TN+80CM*** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80CM de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les ***piscines individuelles enterrées*** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

i) Les ***parcs de stationnement de plus de 10 véhicules****, non souterrains,* sont admis sous réserve :
- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

j) Les ***équipements et travaux d'intérêt général*** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les ***stations d'épuration****,* seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :
- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80CM,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+80CM).

Pour les ***déchetteries***, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.
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 TN+30CM.

Les ***équipements techniques*** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80CM ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) L'***exploitation et la création de carrières*** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80CM.

l) La création ou modification de ***clôtures*** et de ***murs*** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

m) Les opérations de ***déblais/remblais*** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

n) Les ***éoliennes*** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80CM.

o) L'implantation d'***unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque*** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80CM ;

- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.
Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80CM.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE Rd-NU

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

   1a) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif **des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,

   1b) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires **des locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

   1c) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante **des locaux d'activités et de stockage** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

   1d) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,

   1e) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous **remblais, 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,

6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction** est admise sous réserve :
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+30cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de20m² d'emprise au sol.

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus àTN+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau duplancher existant (et non plus à TN+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de20% de l'emprise au sol.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au q), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) **L'extension à l'étage des bâtiments existants de logements et d'activités** est admise sans création de logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire.

g) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

h) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise pour la création de **chambres d'hôtes** sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+30cm.

La création d'**ouvertures** est admise.

Article 2-3 : autres projets et travaux

i) Les ***piscines individuelles enterrées*** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

j) Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis.

Pour les **stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+30cm).

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm.
Les extensions des déchetteries existantes sont admises.
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 TN+30cm

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) Les travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+30cm.

l) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30cm.

m) La création ou modification de **clôtures** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

n) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

o) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+30cm.

p) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+30cm ;

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+30cm.

q) La création ou l'extension de **bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :
- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation,
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'approbation du PLU,
- de caler la surface du plancher à la cote TN+30cm. L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation

agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

r) La création de constructions (y compris d'habitation) nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
- de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'approbation du PLU,
- de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+30cm.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE Rd-U

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements stratégiques**,

2) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

3) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

4) tous **remblais, 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.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

La **création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le cas **de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

d) La **création ou l'extension au sol des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie** disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans **le cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+30cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) La création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

g) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'**ouvertures** est admise.

Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les ***piscines individuelles enterrées*** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

i) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux.

j) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+30cm)

Pour les **nouvelles déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au dessus de la cote TN+30cm.
Les extensions des déchetteries existantes sont admises.
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 TN+30cm

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30cm.

l) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

m) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

n) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+30cm.

o) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la TN+30cm ;

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+30cm.

ANNEXE : NUANCIER DE COULEURS

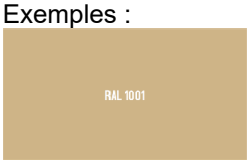
Coloris autorisés

I/ Les façades et les murs :

I-A : Sont autorisés :

1. Le beige (hors dérivés jaunes)

Exemples :



Type RAL 1001

Type RAL 1002

Type RAL 1014

2. L'ocre et les « tons pierre »

Exemples :

Type RAL 1024

Type RAL 1019

3. Exclusivement pour les bâtiments à usage professionnel et industriel : le gris moyen

Exemple :

Type RAL 7030

I-B : A contrario sont donc interdits :

Les autres couleurs dont :

- le blanc,
- le noir,
- le gris anthracite,
- le marron,
- l'orange,
- le jaune,
- le bleu,
- le vert,
- le rouge,
- le rose,
- le violet

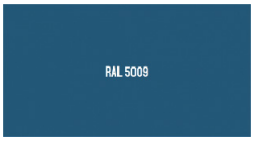
et leurs dérivés.

II/ Les couleurs autorisées pour les menuiseries, huisseries, portails, palissades, panneaux de clôture etc. :

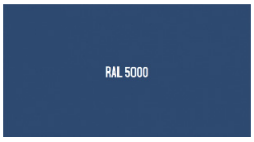
II-A : Sont autorisés :

1. Certains bleus

Type RAL 5014



Type RAL 5009

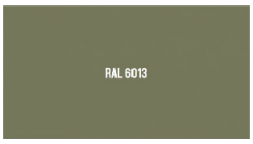


Type RAL 5000

A contrario, sont donc interdits les autres types de bleu, par exemple : pâle, turquoise, bleu marine, les bleus saturés (type couleurs « fluorescentes ») et leurs dérivés.

2. Certains verts

Type RAL 6025



Type RAL 6013

Type RAL 6011

Type RAL 6021

Type RAL 6003

A contrario, sont donc interdits les autres types de vert, par exemple : pâle, anis, bouteille, les verts saturés (type couleurs « fluorescentes ») et leurs dérivés.

3. Certains rouges

Type RAL 3011

Type RAL 3012

A contrario, sont donc interdits les autres types de rouge, par exemple : sang, vermillon, orangé, rouge rosé, les rouges saturés (type couleurs « fluorescentes ») et leurs dérivés.

4. Certains beiges

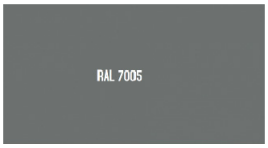
Type RAL 1015

Type RAL 1019

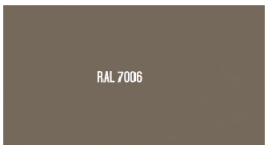
A contrario, sont donc interdits les autres types de beige, par exemple : dérivés jaunes, beige rosé, beige orangé et leurs dérivés.

5. Certains gris et taupes

Type RAL 7004

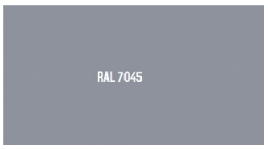


Type RAL 7005



Type RAL 7006

Type RAL 7030



Type RAL 7045

Type RAL 7047

A contrario, sont donc interdits les autres types de gris, par exemple : gris noir, gris bleu, gris vert et leurs dérivés.

6. Certains marrons

Type RAL 8000

Type RAL 8001

Type RAL 8003

Type RAL 8004

A contrario, sont donc interdits les autres types de marron, par exemple : marron très foncé, marron noir, marron orangé et leurs dérivés.

II-B : A contrario sont donc interdits :

Les autres couleurs dont :

- le blanc,
- le noir,
- l'orange,
- le jaune,
- le rose,
- le violet,

et leurs dérivés.