

**Département des Bouches-du-Rhône
Commune de Plan D'Orgon**



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. RÉGLEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération n° en date du 23 avril 2018
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.**

Le maire, Jean-Louis LEPIAN

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	30
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	31
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	38
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	46
CHAPITRE IV – DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UE	53
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	59
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	60
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	62
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	63
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	71
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	72
GLOSSAIRE.....	78
LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES	79

TITRE I

-

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÉGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Plan d'Orgon.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou aménagements doit respecter les dispositions du PLU dont le règlement permet de déterminer les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.
- 4) Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs désignés par une lettre minuscule (a ; b...).

Les zones urbaines, dites zones "U"

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Le PLU de Plan d'Orgon distingue plusieurs zones urbaines :

- La zone UA (centre urbain à vocation commerciale et d'habitat)
- La zone UB (centre urbain)
- La zone UC (zone d'habitat péricentrale)
- La zone UE (zone à vocation d'activités)

Les zones à urbaniser, dites zones "AU"

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat ou d'activités, destinées à l'urbanisation future.

Le PLU de Plan d'Orgon présente une zone à urbaniser **2AU** : zone d'urbanisation future "fermée", non urbanisable en situation actuelle.

La zone agricole, dite zone "A"

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière), dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de ces richesses.

Cette zone agricole comprend 2 secteurs :

- **Avs** correspondant aux Zones Visuellement Sensibles de la Directive Paysagère des Alpilles.
- **Aj**, correspondant à des jardins familiaux.

Les zones naturelles et forestières, dites zones "N"

Il s'agit d'une zone, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Cette zone naturelle comprend trois secteurs :

- **Nvs**, correspondant aux Zones Visuellement Sensibles de la Directive Paysagère des Alpilles.
- **Npnr**, correspondant aux Paysages Naturels Remarquables de la Directive Paysagère des Alpilles.
- **Nri**, correspondant à une partie du territoire situé dans le périmètre du PPRI.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.
- **Les Espaces boisés classés (EBC)** : défini par l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.
- **Les éléments paysagers remarquables.** Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 ("loi Paysage"), doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- **Les espaces et secteurs concernés par le PPRI Basse Vallée Durance.**
- **Les espaces et secteurs concernés par l'aléa Feu de Forêt.**
- **Les espaces et secteurs concernés par l'étude sur le risque ruissellement.**
- **Des ruisseaux et des canaux** : les principaux ruisseaux et canaux sont identifiés aux documents graphiques du règlement.
Des dispositions particulières destinées à garantir leur maintien en bon état, telles des marges de reculs, sont imposées pour l'implantation des nouvelles constructions et installations.

ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

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

ARTICLE 5 : PRINCIPE DE RÉDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 6 : CLÔTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le PLU conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillement (cf. ANNEXES au règlement).

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 : ADAPTATION MINEURES DU RÈGLEMENT

* Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Elle doit être limitée.
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

* Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

* L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou d'document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant, conformément au code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors que l'édifice a été régulièrement édifié.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée conformément au code de l'urbanisme, à l'exclusion des secteurs Avs, Nvs et Npnr soumis aux dispositions de la Directive Paysagère des Alpilles.

ARTICLE 11 : MODALITÉ D'APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance.

Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12 - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

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

De la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
Du décret 95-21 du 9/01/95 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre,
De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
De l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport ferroviaire.
De l'arrêté Préfectoral du 19 mai 2016 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport routières.

Voir l'annexe intitulée "infrastructures de transport terrestre affectées par le bruit".

ARTICLE 13 - RISQUE SISMIQUE

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité 3, c'est-à-dire de sismicité modérée. En conséquence, sont applicables les dispositions des Décrets n°2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, ainsi que les dispositions du l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe site "à risque normal".

Les règles à appliquer sur le territoire national sont les normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8» accompagnées des documents dits « annexes nationales» des normes NF EN 1998~1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NAjanvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

ARTICLE 14- ZONES À RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Ont été porté à la connaissance de la commune les risques suivants :

- risque Retrait – Gonflement des Argiles

La mise en œuvre des dispositions constructives et environnementales du PAC spécifique figurant en Annexe du PLU est fortement recommandée pour limiter au maximum l'apparition de désordres (fissuration) sur les structures.

- risque Feu de forêts

Le périmètre du risque Feu de Forêt est repris sur le plan de zonage.

Par ailleurs, les cartographies des risques et aléas et leur règlement correspondants sont en annexe du PLU.

Enfin, un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été approuvé le 17 juin 2015.

Ce document est consultable et téléchargeable sur le site Internet des Services de l'Etat dans le département à l'adresse suivante:

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/>

ARTICLE 15 - DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DES ALPILLES

La commune est comprise dans le périmètre de la Directive des Paysages des Alpilles (DPA). Le PLU doit être compatible avec ses orientations. La DPA a été transcrise à fine échelle pour la commune de Plan d'Orgon en août 2012.

L'étude précitée fait partie du "Porter à Connaissance" de l'État.

ARTICLE 16- RÈGLES APPLICABLES DANS LES LOTISSEMENTS

Selon le code de l'urbanisme : " Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

ARTICLE 17 - SERVITUDE DE FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS

Pour répondre aux nécessités de fonctionnement des travaux et ouvrages publics réalisés par **l'Association Syndicale Autorisée des arrosants de Plan d'Orgon**, il est institué sur le périmètre de l'association ainsi que sur les ouvrages hors périmètres mais nécessaires à son fonctionnement, des servitudes conformément au R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Ces servitudes s'appliquent au réseau présenté sur les documents graphiques définis comme «servitude de fonctionnement de services publics».

Ces servitudes interdisent les constructions, installations de toute nature, permanente ou non, les plantations, dépôts, affouillements et exhaussement, etc. :

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

ARTICLE 18 - OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans les toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Dans les zones **Avs**, **Nvs** et **Npnr**, ces ouvrages ne sauront être autorisés qu'à partir du moment où la preuve aura été faite qu'aucun autre emplacement n'est possible.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU. Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylône, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de poste électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

ARTICLE 19 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service Régional de l'Archéologique, 23 boulevard du Roi René-13617 AIX en PROVENCE.

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques, susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 20 – RÈGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES SOUMISES AU RISQUE INONDATION PAR RUISELLEMENT REPRÉSENTÉ AU PLAN DE ZONAGE

CHAPITRE 1. CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES EN FORT URBANISÉ (R-F-CU ET R-F-AZU)

Les zones R-F-AZU et R-F-CU correspondent aux secteurs inondés par ruissellement pluvial soumis à un aléa fort du fait des hauteurs de submersion ou des vitesses d'écoulements, dans les zones urbanisées et des centres urbains.

Le principe du règlement est d'y interdire toute nouvelle construction et de veiller à ne pas augmenter la population exposée au risque.

1-1 : SONT INTERDITS dans les zones R-F-AZU et R-F-ZPPU

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 des cas particulier mentionnés dans l'article 2 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 des **établissements d'ERP sensibles**,
- 1c) la **création d'Établissement Recevant du Public (ERP)**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2
- 1d) 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,
- 1e) 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,
- 1f) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,
- 1g) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1h) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1i) 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 **d'établissement stratégique** ;

4) La **reconstruction d'un bien** dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une inondation

5) la création ou l'aménagement de **sous-sols**,

6) 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,

7) 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,

8) 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,

9) la création de nouveaux **cimetières**.

1-2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

1- 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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- 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 du Public (ERP), d'ERP sensibles et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).
- la capacité d'accueil ne soit pas augmentée.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE** (ou TN+60cm si supérieur), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), 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 PHE 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 PHE.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE** (ou TN+60cm si supérieur), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), 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 PHE 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 PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+100cm), 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 PHE 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 PHE.

e) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (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 PHE 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 PHE.

f) **L'extension au-dessus de la PHE 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 PHE).

g) **dispositions strictement limitées à la zone R-F-CU :**

* L'extension des bâtiments existants est admise au niveau du plancher existant sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques
- que l'extension des Etablissements Recevant du Public (ERP) toute catégorie soit effectuée dans la limite de 20% de l'effectif,
- que les niveaux situés sous la cote PHE+20 ou TN+60cm ne soient pas destinés à des locaux de logement , À 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 de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

* La création de bâtiments nouveaux est admise au niveau du plancher existant sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- que les niveaux situés sous la cote PHE+20cm ou TN+60cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

h) la création ou l'extension des constructions nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).

Dans le **cas de constructions nécessaire au maintien d'une activité agricole existante**, la création ou l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm) à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au remisage du matériel agricole roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage, ou au stockage des foins et des récoltes.
- que l'impossibilité technique de caler les planchers au-dessus de la cote de référence soit démontrée. Dans ce cas uniquement, le pétitionnaire devra justifier du calage des planchers à une cote inférieure mais optimale en fonction de l'activité d'exploitation et des conditions d'accessibilités,

i) 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.

1- 2-2 : constructions existantes

j) 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 de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. (c)).

À 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 de la PHE,

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 de la cote de la PHE** est admise. La **création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

Dans le cadre d'une **activité agricole existante uniquement**, la **création par changement d'usage des constructions existantes**, de bâtiments à usage d'ERP de 5^{ème} catégorie, à l'exclusion des ERP sensibles sont admises sous réserve :

- De ne pas créer de nouveaux logements
 - la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;

k) disposition strictement limitée à la zone R-F-CU : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants sont admis au niveau du sol existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm comme dans le reste des zones de précaution R-M-AZU), avec ou sans changement de destination sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
 - que les niveaux sous la PHE (ou TN+60cm) ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

À 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 de la PHE (ou TN+100cm), et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

1- 2-3 : autres projets et travaux

l) 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 1,10m.

m) 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.

n) 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 visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. 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**, 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 minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- 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 PHE+20cm).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À 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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

o) 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

p) **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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

q) 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.

r) Les serres et tunnels/bi-tunnels agricoles peuvent être édifiés au-dessous de la cote de référence, à condition de ne pas être enterrés

s) 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 en dehors de l'opération.

t) 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 de la PHE ou TN + 60 cm si supérieur ;
- 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

u) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

CHAPITRE 2. CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES EN MODÉRÉ URBANISÉ (R-M-CU ET R-M-AZU)

Les zones R-M-AZU et R-M-CU correspondent aux secteurs inondés par ruissellement pluvial soumis à un aléa modéré du fait des hauteurs de submersion ou des vitesses d'écoulements, dans les zones urbanisées et des centres urbains.

2- 1 : SONT INTERDITS dans les zones R-M-CU et R-M-AZU

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** et notamment :

1a) la création d'Établissement Recevant du Public (ERP) de grande catégorie (1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie) et **d'établissements stratégiques**

1b) l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant du public (ERP) et des établissements stratégiques**,

1c) La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue

1d) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

1e) la création de nouvelles **déchetteries**,

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,

5) la création ou l'aménagement de **sous-sols et stationnements souterrains**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2,

6) la création de nouveaux **cimetières**.

2- 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans les zones R-M-CU et R-M-AZU

2- 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction des Établissement Recevant du Public (ERP) et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

La **reconstruction des bâtiments** à l'exception de ceux cités au 1c) de l'article 1 est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

b) la création par **construction** ou par **changement d'usage**, l'**extension** de l'emprise au sol et la surélévation de bâtiments à usage **d'ERP sensibles et d'ERP de 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégories, sans hébergement** sont admises sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone inondable soit démontrée
- l'établissement fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise approprié

Dans le cas où l'opération engendre une augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus doit être prise en compte dans le dimensionnement de la zone de refuge.

L'extension d'un ERP sensible de 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie existant est admise a niveau du plancher existant édifié au-dessous de la cote de référence sous réserve que l'augmentation de la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 20% de l'effectif.

b.2) L'**extension des Etablissement Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE ;
- pour les créations, l'emprise au sol de la construction en zone inondable ne doit pas dépasser 30% de la zone inondable de la parcelle.
- l'extension ne dépasse pas la limite des 200m² prévus à l'article N2 et A2 du règlement du PLU,

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), 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 PHE 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 PHE.
- l'extension ne dépasse pas la limite des 200m² prévus à l'article N2 et A2 du règlement du PLU,

d) **La création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- pour les créations, l'emprise au sol de la construction en zone inondable ne doit pas dépasser 30% de la zone inondable de la parcelle.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), 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 PHE 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 PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), 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 PHE 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 PHE.

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 PHE et que

- pour les créations, l'emprise au sol de la construction en zone inondable ne doit pas dépasser 30% de la zone inondable de la parcelle.

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 PHE 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 PHE.

f) **dispositions strictement limitées à la zone R-M-CU :**

* L'extension des bâtiments existants est admise au niveau du plancher existant sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques
 - que l'extension des Établissements Recevant du Public (ERP) toute catégorie soit effectuée dans la limite de 20% de l'effectif,
 - que les niveaux situés sous la cote PHE+20 ou TN+60cm ne soient pas destinés à des locaux de logement ,
- À 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 de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

* La création de bâtiments nouveaux est admise au niveau du plancher existant sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- que les niveaux situés sous la cote PHE+20cm ou TN+60cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

g) **La création d'annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

2- 2-2 : constructions existantes

h) 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

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 PHE 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 de la PHE** est admise.

La **création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

i) **disposition strictement limitée à la zone R-M-CU : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis au niveau du sol existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm comme dans le reste des zones de précaution R-M-AZU), avec ou sans changement de destination sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux sous la PHE (ou TN+60cm) ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

À 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 de la PHE (ou TN+100cm), et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

2- 2-3 : autres projets et travaux

j) 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 1,10m.

k) 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.

l) à l'exception de l'article 1, la création d'aires de stationnement souterraines peut être autorisée sous réserve que :

- l'accès soit implanté au minimum à la cote PHE+20 cm
- une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre
- le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise approprié

m) 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 visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. 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**, 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 minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- 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 minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm, ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) **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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

o) 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.

p) Les serres et tunnels/bi-tunnels agricoles peuvent être édifiés au-dessous de la cote de référence, à condition de ne pas être enterrés

q) 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 en dehors de l'opération.

r) 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 de la PHE ;
- que la solidité de l'ancre 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

s) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

t) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

CHAPITRE 3. CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES EN FAIBLE URBANISÉ (R-f-CU ET R-f-AZU)

3- 1 : SONT INTERDITS dans les zones R-f-CU et R-f-AZU

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** et notamment :

1a) la création d'Établissement Recevant du Public (ERP) de grande catégorie (1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie) et **d'établissements stratégiques**

1b) l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant du public (ERP) et des établissements stratégiques**,

1c) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

1d) la création de nouvelles **déchetteries**,

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, sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable,

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, sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable,

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,

5) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,

6) la création de nouveaux **cimetières**.

3- 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans les zones R-f-CU et R-f-AZU

3- 2-1 : constructions nouvelles et existantes

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve d'être autorisé dans le règlement de zonage PLU et pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :

a) la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

b) pour les créations, l'emprise au sol de la construction en zone inondable ne doit pas dépasser 30% de la zone inondable de la parcelle.

c) par exception à l'article (a) :

- **l'extension des locaux de logement existants** (y compris par changement de destination ou création de surface plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve que l'emprise de l'extension ne dépasse pas la limite des 200m² prévus à l'article N2 et A2 du règlement du PLU,

- **l'extension des bâtiments d'activité ou de stockage** (y compris par changement de destination ou création de surface plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire

- L'extension d'un ERP sensible de 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie existant est admise au niveau du plancher existant édifié au-dessous de la cote de référence sous réserve que l'augmentation de la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 20% de l'effectif.

- la création d'**annexe** est admise au terrain naturel.

3- 2-2 : autres projets et travaux

c) 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 1,10m.

d) 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.

e) 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 visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. 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**, 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 minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.
- 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 minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

f) **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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

g) 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 20cm de haut maximum.

h) 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 en dehors de l'opération.

i) 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 de la PHE ;
- 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

j) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

k) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

CHAPITRE 4. CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES ZONES INONDÉES PAR RUISELLEMENT EN ZONE PEU OU PAS URBANISÉES (R-ZPPU)

Les zones R-ZPPU et R-HGM-ZPPU correspondent aux secteurs inondés par ruissellement en Zone Peu ou Pas Urbanisée situés dans l'emprise de l'aléa de référence (= zones modélisées avec caractérisation de l'aléa).

Le principe du règlement est d'y interdire toute nouvelle construction et de veiller à ne pas augmenter la population exposée au risque.

Dans ces secteurs, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les extensions limitées et les surélévations de bâtiments existants peuvent être autorisées à condition d'intégrer toutes les mesures constructives liées au niveau de risque (planchers calés au-dessus de la cote de référence, matériaux résistants...).

4- 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 des cas particulier mentionnés dans l'article 2 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 à usage d'ERP sensibles**,
- 1c) la **création d'Etablissement Recevant du Public (ERP)** , à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2
- 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 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1i) 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 **d'établissement stratégique** ;

4) La **reconstruction d'un bien** dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une inondation

5) la création ou l'aménagement de **sous-sols**,

6) 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,

7) 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,

8) 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,

9) la création de nouveaux **cimetières**.

4- 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

4- 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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;

- 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 Etablissement Recevant du Public (ERP), d'ERP sensibles 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique) ;
- l'extension ne dépasse pas la limite des 200m² prévus à l'article N2 et A2 du règlement du PLU,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE** (ou TN+60cm si supérieur), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), 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 PHE 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 PHE.

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE** (ou TN+60cm si supérieur), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE 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 PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE 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 PHE.

e) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (hors bâtiments d'exploitation agricole cf. g) 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 PHE 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 PHE.

f) **L'extension au-dessus de la PHE 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 PHE).

g) la création ou l'extension des constructions nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).

Dans ce cadre uniquement, la création y compris par construction de bâtiments à usage **d'ERP de 5^{ème} catégorie**, à l'exclusion des **ERP sensibles**, peut être autorisée

Dans le **cas de constructions nécessaire au maintien d'une activité agricole existante**, la création ou l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm) à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au remisage du matériel agricole roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage, ou au stockage des foins et des récoltes.
- que l'impossibilité technique de caler les planchers au-dessus de la cote de référence soit démontrée. Dans ce cas uniquement, le pétitionnaire devra justifier du calage des planchers à une cote inférieure mais optimale en fonction de l'activité d'exploitation et des conditions d'accessibilités,

h) 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.

4- 2-2 : constructions existantes

i) 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 de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2^{ème} alinéa supra). À 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 de la PHE, 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 de la cote de la PHE** est admise.

La **création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

j) Dans le cadre d'une **activité agricole existante uniquement, la création par changement d'usage des constructions existantes**, de bâtiments à usage d'ERP de 5^{ème} catégorie, à l'exclusion des ERP sensibles sont admises sous réserve :

- de ne pas créer de nouveaux logements
- que la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;

4- 2-3 : autres projets et travaux

k) 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 1,10m.

l) 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.

m) 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 visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. 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**, 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 minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- 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 PHE+20cm).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À 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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

o) **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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

p) 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.

q) Les serres et tunnels/bi-tunnels agricoles peuvent être édifiés au-dessous de la cote de référence, à condition de ne pas être enterrés

r) 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 en dehors de l'opération.

s) 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 de la PHE ou TN + 60 cm si supérieur ;
- 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

t) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

u) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

CHAPITRE 5. CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES SECTEURS EN ALÉA RÉSIDUEL (R-Re)

Zone d'aléa résiduel : zone comprise entre l'enveloppe hydrogéomorphologique et l'enveloppe de la crue de référence.

Dans ces zones concernées par un aléa résiduel de ruissellement, il est demandé que l'ensemble des constructions (extensions ou nouvelle) aient un premier plancher calé à TN+60cm au niveau du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

5- 1 : SONT INTERDITS

- a) **La création des établissements stratégiques ou leur extension** de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif;
- b) **La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage** sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable.
- c) **Le changement de destination des locaux situés sous la cote TN+60 cm allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.**
- d) **La création ou l'aménagement de sous-sols et stationnements souterrains.**

5- 2 : SONT ADMIS

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, d'un calage du premier plancher à TN + 60cm.

CHAPITRE 6. CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES SECTEURS AU RISQUE INONDATION HYDROGÉOMORPHOLOGIQUE (HORS ZONE MODÉLISÉE)

Les zones R-HGM-ZPPU correspondent aux secteurs inondés par ruissellement en Zone Peu ou Pas Urbanisée situés dans l'emprise hydrogéomorphologique (et en dehors de l'emprise de la modélisation hydraulique). Dans le cas d'espèce, il n'y a pas de cote PHE de référence.

Dans ces secteurs, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les extensions limitées et les surélévations de bâtiments existants peuvent être autorisées à condition d'intégrer toutes les mesures constructives liées au niveau de risque (planchers calés au-dessus de la cote de référence, matériaux résistants...).

6- 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 des cas particulier mentionnés dans l'article 2 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 des **établissements à usage d'ERP, d'ERP sensibles**,
 - 1c) la **création d'Etablissement Recevant du Public (ERP)**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2
 - 1d) 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,
 - 1e) 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,

- 1f) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,
- 1g) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1h) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1i) 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 **d'établissement stratégique** ;
- 4) La **reconstruction d'un bien** dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une inondation
- 5) la création ou l'aménagement de **sous-sols**,
- 6) 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,
- 7) 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,
- 8) 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,
- 9) la création de nouveaux **cimetières**.

6- 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

6- 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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
 - 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 du Public (ERP) , ERP sensibles et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).
 - la capacité d'accueil ne soit pas augmentée.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique) ;
 - l'extension ne dépasse pas la limite des 200m² prévus à l'article N2 et A2 du règlement du PLU,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE** (ou TN+60cm si supérieur), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+60cm), 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 PHE 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 PHE.

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm (définie par la modélisation hydraulique).
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE** (ou TN+60cm si supérieur), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE 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 PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+20cm ou TN+60cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE 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 PHE.

e) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (hors bâtiments d'exploitation agricole cf. g) 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 PHE 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 PHE.

f) **L'extension au-dessus de la PHE 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 PHE).

g) la création ou l'extension des constructions nécessaire à **l'exploitation agricole ou forestière** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm.

Dans le **cas de constructions nécessaire au maintien d'une activité agricole existante**, la création ou l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+60cm) à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au remisage du matériel agricole roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage, ou au stockage des foins et des récoltes.
- que l'impossibilité technique de caler les planchers au-dessus de la cote de référence soit démontrée. Dans ce cas uniquement, le pétitionnaire devra justifier du calage des planchers à une cote inférieure mais optimale en fonction de l'activité d'exploitation et des conditions d'accessibilités,

h) 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.

6- 2-2 : constructions existantes

i) 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 de la PHE 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). À 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 de la PHE, 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 de la cote de la PHE** est admise.

La **création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

j) Dans le cadre d'une **activité agricole existante uniquement, la création par changement d'usage des constructions existantes**, de bâtiments à usage d'ERP de 5^{ème} catégorie, à l'exclusion des ERP sensibles sont admises sous réserve :

- de ne pas créer de nouveaux logements
- que la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;

6- 2-3 : autres projets et travaux

k) 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 1,10m.

l) 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.

m) 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 visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. 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**, 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 minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ;
- 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 PHE+20cm).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À 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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

o) **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 la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

p) 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.

q) Les serres et tunnels/bi-tunnels agricoles peuvent être édifiés au-dessous de la cote de référence, à condition de ne pas être enterrés

r) 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 en dehors de l'opération.

s) 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 de la PHE ou TN + 60 cm si supérieur ;
- 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 au minimum à la cote la plus importante entre TN+60cm et PHE+20cm.

t) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

u) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

CHAPITRE 7. CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES SECTEURS EXONDÉS POUR UNE PLUIE CENTENNALE DANS LE CADRE D'UN PROJET URBAIN EXISTANT

Les constructions nouvelles, ainsi que l'extension de l'urbanisation, dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial ne sont possibles que dans la mesure où des aménagements permettent d'exonder, c'est-à-dire de mettre hors d'eau les terrains inondés pour une pluie de période de retour 100 ans.

Elles sont ainsi subordonnées à la réalisation d'une étude spécifique démontant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

Dans les zones soumises à un risque inondation par RUISELLEMENT mais EXONDÉES pour une pluie centennale, il est demandé de caler les planchers à la cote TN + 30 cm.

Remarque : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 du PLU est ainsi possible sous réserve de réalisation d'études démontrant la possibilité d'exonder les terrains et à la réalisation préalables des aménagements nécessaires.

7- 1 : SONT INTERDITS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

Néant

7- 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

7- 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.

b) **L'extension des établissements stratégiques** est admise, 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).

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+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 le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de 20% supplémentaires d'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.

7- 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.

7- 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 1,10m.

i) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux.

j) Les **équipements 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 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.

À 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 20cm 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) 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+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.

o) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

p) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre

TITRE II

—

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

*

* * *

La zone UA représente la délimitation du noyau urbain du centre ancien à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

La zone est en partie concernée par le risque inondation par ruissellement qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférent sont insérées dans le Titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping, les terrains de caravaneage,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes et dépôts divers
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction
- Les carrières

Sur le linéaire représenté au plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés aux activités de commerces, de services ou d'artisanats sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme.
- les construction à usage artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Pour tout projet d'au moins 6 logements : au moins 30% des logements devront être à caractère social.

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

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

Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **sans pouvoir être inférieure à 4 m** de bande de roulement.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation défense incendie en vigueur.

* Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable dotée de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées et Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. **L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux en matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service gestionnaire, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qui garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation sur l'unité foncière. Les eaux pluviales dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings doivent être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Celles-ci doivent être infiltrées sur place, ou devra se faire vers une installation spécifique et adaptée à l'opération, soit un drain dont le dimensionnement sera fonction du débit et de la perméabilité du sol, soit par arrosage de cultures paysagères (milieu naturel) se trouvant sur le terrain, après neutralisation du chlore.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voies

Le long de la RD7n et de la RD99, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en prenant comme alignement le nu des façades voisines existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines, aux locaux techniques (d'une hauteur inférieure à 2m) et bassins dont le recul est réduit à 2m.

Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15m du rail le plus proche de la construction.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.

Si la construction n'est pas implantée en limite, le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2>3m$).

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus de plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7m à l'égout du toit, et 10m au faîte.

La hauteur maximale des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres au faîte.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Traitements des façades

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

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Les couleurs vives sont interdites.

Les annexes de type "chalet" en bois sont interdites.

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

Les portes et volets bois sont à peindre d'une teinte unique couvrant également les peintures.

Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

Toitures:

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées, excepté pour les équipements collectifs pour lesquels des toitures à quatre pentes sont autorisées, afin de pouvoir se distinguer de l'ensemble du tissu bâti.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal, de ton clair ou vieilli. Les tuiles plates sont interdites ; Les couleurs brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les dépendances (abris, abris voitures et garage...).

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Clôture

Les clôtures font partie intégrante du projet et participent à la qualité de l'environnement. A ce titre, elles bénéficient du même soin que celui apporté à la conception des autres constructions. La sobriété de leur

traitement sera recherchée ainsi qu'une unité de matériaux, textures et teintes, particulièrement pour les opérations d'ensemble, groupements d'habitations, lotissements,...

Elles pourront prendre la forme :

- soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels,
- soit d'un mur bahut de 80 cm de hauteur surmonté d'un grillage rigide et obligatoirement doublé d'une haie vive.

Leur hauteur ne pourra pas excéder **2,00 mètres**, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures en bois, les brises vues de tout type (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc....) **sont interdits**.

Les clôtures ou parties maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites sur les deux faces, sauf à utiliser des matériaux à parements finis et teintés.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Divers

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante et seront les moins visibles depuis les espaces publics.

Les petites éoliennes sont interdites.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les citernes des combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT.

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre total de places ne doit être en aucun cas inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct, et accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

En cas de **transformation du garage en pièce habitable**, il sera demandé au pétitionnaire de déterminer, sur le plan de masse, lors du dépôt de l'autorisation, une place de stationnement sur le terrain, ceci afin d'éviter tout stationnement en-dehors de l'unité foncière (trottoir, voirie...).

Modalités d'application

En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiat propice.

PPNC

Les constructions autorisées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement, et végétalisées.

15% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les éléments naturels repérés au titre de la loi Paysage (L151-19 du Code de l'Urbanisme) sont identifiées sur le plan de zonage du présent PLU. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité, à leur état et à leur valeur patrimoniale.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UB

*

* * *

La zone UB correspond à la continuité du centre ancien de la commune.

La zone comprend un secteur UBa : ayant vocation à recevoir des constructions à usage social.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 est située en zone UB.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 est en partie située en zone UB.

La zone est en partie concernée par le risque inondation par ruissellement qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférent sont insérées dans le Titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping, les terrains de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les commerces de plus de 200 m² de surface de vente
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

Sur le linéaire représenté au plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés aux activités de commerces, de services ou d'artisanats sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme.
- les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

- Pour tout projet d'au moins 6 logements (hors secteurs concernés par une OAP) : au moins 30% de logements devront être à caractère social.

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

Dans les secteurs UBa :

Sont autorisés les changements de destination, la réhabilitation, voire la démolition partielle ou totale des constructions existantes à condition de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la réalisation du programme de logements, la distribution devra respecter les catégories suivantes :

- 10% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration)
- 20% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 70% de PLS (Prêt Locatif Social)

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et n°2 :

Les opérations devront respecter les OAP n°1 et n°2.

Les opérations pourront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Dans le cas de réalisation par tranche, elles ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

Dans l'OAP n°1 : un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sera programmé sur les espaces ciblés.

Dans l'OAP n°2 : 100% de logements locatifs sociaux seront programmés sur l'espace dédié à l'habitat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

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

Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **sans pouvoir être inférieure à 4 m** de bande de roulement.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation défense incendie en vigueur.

* Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux en matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service gestionnaire, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qui garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation sur l'unité foncière. Les eaux pluviales dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings doivent être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Celles-ci doivent être infiltrées sur place, ou devra se faire vers une installation spécifique et adaptée à l'opération, soit un drain dont le dimensionnement sera fonction du débit et de la perméabilité du sol, soit par arrosage de cultures paysagères (milieu naturel) se trouvant sur le terrain, après neutralisation du chlore.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Voies

Le long de la RD7n et de la RD99, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines, aux locaux techniques (d'une hauteur inférieure à 2m) et bassins dont le recul est réduit à 2m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD7n.

Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15m du rail le plus proche de la construction.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2>3m$).

Toutefois sont autorisés :

- les annexes (y compris les garages) en limites séparatives (si elles ne dépassent pas 5 mètres de hauteur totale)
- la construction de piscines couvertes ou non respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les piscines,
- les nouvelles constructions destinées aux commerces et service : l'emprise au sol peut atteindre 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise est autorisée, en une seule fois.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7m à l'égout du toit, et 10m au faîte.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur UBa**, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 10m à l'égout du toit, et 12m au faîte.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres au faîte.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Traitement des façades

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

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Les couleurs vives sont interdites.

Les annexes de type "chalet" en bois sont interdites.

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

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Les portes et volets bois sont à peindre d'une teinte unique couvrant également les pentures.

Les climatiseurs en façade sur rue sont autorisés sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Toitures:

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal, de ton clair ou vieilli. Les tuiles plates sont interdites; Les couleurs brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes contigües ou non contigües (abris, abris voitures et garage...)

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Clôture

Les clôtures font partie intégrante du projet et participent à la qualité de l'environnement. A ce titre, elles bénéficient du même soin que celui apporté à la conception des autres constructions. La sobriété de leur traitement sera recherchée ainsi qu'une unité de matériaux, textures et teintes, particulièrement pour les opérations d'ensemble, groupements d'habitations, lotissements,...

Elles pourront prendre la forme :

- soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels,
- soit d'un mur bahut de 80 cm de hauteur surmonté d'un grillage rigide et obligatoirement doublé d'une haie vive.

Leur hauteur ne pourra pas excéder **2,00 mètres**, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures en bois, les brises vues de tout type (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc....) **sont interdits**.

Les clôtures ou parties maçonneries qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites sur les deux faces, sauf à utiliser des matériaux à parements finis et teintés.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Divers

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les petites éoliennes sont interdites.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les citerne des combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT

Définitions

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements)

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre total de places ne doit être en aucun cas inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct, et accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	2 places par logement. 1 place supplémentaire au delà de 120 m ² de surface de plancher. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
<u>Bureaux</u>	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
<u>Commerces</u>	1 place pour 50 m ² de surface de vente
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
<u>Restaurants</u>	2 places pour 50 m ² de surface de plancher
<u>hôtels</u>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)
<u>Équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Non réglementé.

En cas de **transformation du garage en pièce habitable**, il sera demandé au pétitionnaire de déterminer, sur le plan de masse, lors du dépôt de l'autorisation, une place de stationnement sur le terrain (ceci afin d'éviter tout stationnement en-dehors de l'unité foncière (trottoir, voirie...)).

Modalités d'application

En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiat propice.

PPNC

Les constructions autorisées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

25% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les éléments naturels repérés au titre de la loi Paysage (L151-19 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du présent PLU. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité, à leur état et à leur valeur patrimoniale. Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

Chapitre II – dispositions applicables à la zone UC

*

* * *

La zone UC est affectée principalement à l'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par une implantation discontinue en retrait de l'alignement.

La zone UC est en partie soumise à un aléa Feu de Forêt, représenté par une trame sur le plan de zonage. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

*La zone est également en partie concernée par le **risque inondation par ruissellement** qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférent sont insérées dans le Titre I du présent règlement.*

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel
- les entrepôts
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping, les terrains de caravanning, les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et dépôts divers
- les carrières
- les commerces de plus de 200 m² de surface de vente
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme.
- les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- les annexes contigües ou non contigües, dans la limite de 2 et d'une surface maximum de 20 m² par unité foncière.

Pour tout projet d'au moins 6 logements : au moins 30% des logements devront être à caractère social.

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

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

Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, ***sans pouvoir être inférieure à 4 m*** de bande de roulement.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

* Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Afin de garantir une circulation fluide et sécurisée :

- Pour les parcelles desservies
 - par le chemin du Ravin, et le chemin du Coulet (par la RD99) : **seul un nouvel accès par unité foncière existante** à la date d'approbation du PLU sera autorisé.
 - par le chemin privé (AY 95) par la route du Moulin du Plan, **pour tout projet de nouvelles constructions, l'accès se fera par la voirie existante du lotissement « Les Cyprès ».**

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable dotée de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées et Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux en matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service gestionnaire, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Aucun déversement n'est admis dans les réseaux de collecte d'eaux usées ou des eaux pluviales et sur les voiries.

Le terrain d'assiette des constructions sera modelé afin de diriger les eaux de pluie vers des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées, puits perdus,...

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Celles-ci doivent être infiltrées sur place, ou devra se faire vers une installation spécifique et adaptée à l'opération, soit un drain dont le dimensionnement sera fonction du débit et de la perméabilité du sol, soit par arrosage de cultures paysagères (milieu naturel) se trouvant sur le terrain, après neutralisation du chlore.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Voies

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées

Pour l'extension de la construction existante, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise existante ou projetée doit être respectée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines, aux locaux techniques (d'une hauteur inférieure à 2m) et bassins dont le recul est réduit à 2m

Une implantation différente peut être admise :

- vis-à-vis des voies communales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades voisines existantes.

Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15m du rail le plus proche de la construction.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- sur la limite séparative,
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2>3m$).

Toutefois sont autorisés dans cette marge :

- les annexes en limites séparatives si elles ne dépassent pas 4 mètres de hauteur au faîte.
- des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les piscines,
- les nouvelles constructions destinées aux commerces et service : l'emprise au sol peut atteindre 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise est autorisée, en une seule fois.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7m à l'égout du toit, et 10m au faîte.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres au faîte.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Traitements des façades

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

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Les couleurs vives sont interdites.

Les annexes de type "chalet" en bois sont interdites.

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

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Les climatiseurs en façade sur rue sont autorisés sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Les portes et volets bois sont à peindre d'une teinte unique couvrant également les pentures. Un nuancier est disponible en mairie.

Toitures:

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal, de ton clair ou vieilli. Les tuiles plates sont interdites; Les couleurs brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes.

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Clôture

Les clôtures font partie intégrante du projet et participent à la qualité de l'environnement. A ce titre, elles bénéficient du même soin que celui apporté à la conception des autres constructions. La sobriété de leur traitement sera recherchée ainsi qu'une unité de matériaux, textures et teintes, particulièrement pour les opérations d'ensemble, groupements d'habitations, lotissements,...

Elles pourront prendre la forme :

- soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels,
- soit d'un mur bahut de 80 cm de hauteur surmonté d'un grillage vert et obligatoirement doublé d'une haie vive.

Leur hauteur ne pourra pas excéder **2,00 mètres**, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures ou parties maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites sur les deux faces, sauf à utiliser des matériaux à parements finis et teintés.

Divers

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les petites éoliennes sont interdites.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les citerne des combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT

Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

En cas de transformation du garage en pièce habitable, il sera demandé au pétitionnaire de déterminer, sur le plan de masse, lors du dépôt de l'autorisation, une place de stationnement sur le terrain (ceci afin d'éviter tout stationnement en-dehors de l'unité foncière (trottoir, voirie...)).

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	2 places par logement. 1 place supplémentaire au delà de 120 m ² de surface de plancher Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
<u>Bureaux</u>	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50m ² de surface de plancher
<u>Restaurants</u>	2 places pour 50m ² de surface de plancher
<u>Commerces</u>	1 place pour 10 m ² de surface de vente
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Non réglementé.

Modalités d'application

En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiat propice.

PPNC

Les constructions autorisées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

ARTICLE UC 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

A l'exception des commerces, 40% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels repérés au titre de la loi Paysage (L151-19 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du présent PLU. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité, à leur état et à leur valeur patrimoniale.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

Chapitre IV – disposition applicable à la zone UE

*

* * *

La zone UE correspond à la zone à vocation d'activités de Plan d'Orgon.

Elle comporte un secteur UEa, dédiée aux activités et aux loisirs.

Elle fait en partie l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2).

Elle est en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé. Le PPRi peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

Elle est également en partie soumise à un aléa Feu de Forêt, représenté par une trame sur le plan de zonage. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, la zone est en partie concernée par le risque inondation par ruissellement qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférent sont insérées dans le Titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hormis dans le secteur UEa :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
- les constructions à usage agricole
- les constructions d'habitation, sauf dans les cas visés à l'article 2, et leurs annexes
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping
- les terrains de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les carrières
- les constructions légères démontables (abris, kiosques...)

Dans le secteur UEa :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules et dépôts de toute nature
- les habitations non liées et nécessaires à la vocation de la zone
- Les entrepôts
- Les constructions à vocation industrielles

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services autorisés, que la surface de plancher soit limitée à 80m², et que le logement soit intégré au bâtiment principal d'activités.
- les bureaux s'ils sont directement liés à une activité présente dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone.
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées et dépôts de matériaux nécessaires et liés à l'activité autoroutière.

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

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

Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **sans pouvoir être inférieure à 4 m** de bande de roulement.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

* Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies

publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. **L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux en matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service gestionnaire, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Aucun déversement n'est admis dans les réseaux de collecte d'eaux usées ou des eaux pluviales et sur les voiries.

Le terrain d'assiette des constructions sera modelé afin de diriger les eaux de pluie vers des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées, puits perdus,...

Si nécessaire, un séparateur d'hydrocarbures doit être mis en place pour la collecte des eaux de ruissellement avant d'être recueillies dans un système de rétention.

Les eaux pluviales dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings doivent être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Si nécessaire, pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Défense contre l'incendie

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe de l'A7 pour les zones non urbanisées
- 50m de l'axe de la bretelle de l'A7
- 15m de l'alignement de la RD99
- 5m de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Dans le secteur UEa, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Sur une même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions non contigües ne peut, en aucun cas, être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% de l'emprise est autorisée, en une seule fois.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 13m.

Ne sont pas soumis à ces règles des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessitent une hauteur différente.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Traitements des façades

Les matériaux de façades (couleurs, textures) seront en harmonie avec ceux utilisés par les constructions voisines.

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

Les toitures :

Elles doivent correspondre à la nature des bâtiments et des activités.

Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc... qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.

Clôture

Les clôtures font partie intégrante du projet et participent à la qualité de l'environnement. A ce titre, elles bénéficient du même soin que celui apporté à la conception des autres constructions. La sobriété de leur traitement sera recherchée ainsi qu'une unité de matériaux, textures et teintes...

Les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage ou avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm par rapport au terrain naturel. Elles doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% par mètre linéaire afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Divers

Les citerne des combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE UE 12 -STATIONNEMENT

Définitions

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements)

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement protégés des intempéries et sécurisés.

Les nouveaux espaces de stationnement s'ils sont clos et privatifs, devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructure de recharges pour les véhicules électriques.

Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Logement de fonction</u>	2 places
<u>Industrie</u>	1 place pour 80m ² de surface de plancher
<u>Bureaux</u>	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
<u>Commerces</u>	1 place pour 50m ² de surface de plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50m ² de surface de plancher
<u>Parc d'attraction</u>	1 place pour 50m ² de surface de plancher
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Non réglementé.

PPNC

Les constructions autorisées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

20% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements et végétalisées.

Des écrans de plantation à feuillage persistant d'essence méditerranéenne seront imposés autour des dépôts à l'air libre de matériels et matériaux.

TITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 2AU

*

* * *

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent PLU.

Elle aura principalement vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation.

*La zone est en partie concernée par le **risque inondation par ruissellement** qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférent sont insérées dans le Titre I du présent règlement.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les installations et ouvrages techniques doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

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

A moins que les installations et ouvrages techniques ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

*

* * *

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte deux secteurs :

- un secteur **Avs** qui correspond aux "Zones Visuellement Sensibles" de la Directive Paysagère des Alpilles.
- un **secteur Aj** : qui délimite les espaces dédiés à des jardins familiaux.

Cette zone est en partie couverte par le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)**. Le PPRI peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

Elle est également en partie soumise à un **aléa Feu de Forêt**, représenté par une trame sur le plan de zonage. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la zone est en partie concernée par le **risque inondation par ruissellement** qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférent sont insérées dans le Titre I du présent règlement.

Elle est enfin couverte par la Directive Paysagère des Alpilles.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans le secteur Avs :

Toutes nouvelles constructions ou installations non directement liées aux besoins d'une exploitation agricole sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (de type antennes relais, éoliennes, lignes THT, centrales photovoltaïques au sol, comme leurs équipements techniques d'accompagnement) sont interdites.

Les bâtiments détruits accidentellement ne pourront être reconstruits.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, et d'être obligatoirement accolées au hangar.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants sans modification de leur destination.
- Les serres
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leur extension dans la limite totale après extension de 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise et de 20% de la surface de plancher préexistante.
- Les annexes bâties, dans la limite d'une seule par unité foncière, d'une surface maximale de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise, à condition d'être accolées à la construction principale et sans création de logement.
- Les piscines (avec local technique n'excédant pas 10m²), à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter du centre théorique de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées et dépôts de matériaux nécessaires et liés à l'activité autoroutière.

Dans le secteur Avs :

Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé et la démonstration de non atteinte à l'équilibre du paysage existant devra être faite. « Le respect de l'équilibre des paysages » fait référence à des notions d'échelle et de structures paysagères qui doivent être respectées lors de la conception et de l'implantation de nouveaux projets pour lesquels des professionnels, paysagiste et architecte sont recommandés. L'objectif est de ne pas concurrencer la perception majestueuse du massif avec des aménagements mal positionnés ou mal dimensionnés qui remettraient en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux.

Dans le secteur Aj :

Sont autorisés les abris de jardin présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m².

L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin.

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

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

Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, ***sans pouvoir être inférieure à 4 m*** de bande de roulement.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

* Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

La connexion de deux réseaux d'eau de qualité différente est interdite, afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect de la carte de zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU, et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est **interdite**.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, serres, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

Les rejets peuvent s'effectuer dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

Un dispositif de rétention pourra être remplacé par un dispositif d'infiltration. Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique permettant d'établir le volume à mettre en place et permettre le stockage d'infiltration d'un évènement pluvieux. L'étude s'appuiera nécessairement sur la réalisation d'un test d'infiltration au droit de l'emplacement du futur dispositif et selon les normes en vigueur.

L'ouvrage de compensation devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

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

Défense contre l'incendie

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

Eaux de piscine :

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées, compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux et ruisseaux identifiés aux documents graphiques du règlement.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

Citerne

Les citerne de gaz ou autre devront être soit enterrées, soit disposées à l'intérieur des constructions.

Les cuves de récupération de pluie seront :

- soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment,
- soit enterrées.

Dans tous les cas, elles devront être déclarées au service de l'urbanisme de la mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A.2 ou à un usage agricole sont interdits.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Voies

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale 75 mètres par rapport à l'axe de la RD7n.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux bâtiments d'exploitation agricole.

En dehors de cet axe, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute pour les zones non urbanisées,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.

Canaux et cours d'eau

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 m de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filioles secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

Sauf impossibilité technique démontrée les canaux et filioles du territoire devront conserver leur caractère naturel :

- berge naturelle ;
- canal aérien ;
- entretien raisonnable ; il est interdit de modifier le tracé ou le profil, ne pas déstabiliser les berges.

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

Hormis dans le secteur Aj, Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 6 mètres des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aj, Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul maximum de 6 mètres.

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

Hormis dans le secteur Aj, la distance entre 2 bâtiments ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui doivent être accolées aux bâtiments principaux.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 10m au faîte pour les constructions à usage d'habitation
- 4 m au faîte pour les annexes contigües ou non contigües
- 12 m au faîte pour les autres constructions

Dans le secteur *Avs* : les constructions ne devront pas excéder 10 mètres au faîte.

Dans le secteur *Aj* : les abris ne devront pas excéder 2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage et l'harmonies des perspectives.

Implantation

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent (Cf DPA).

Les terrassements seront réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Modification des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes devront être compatibles avec leur caractère architectural. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec les matériaux traditionnels dans le pays.

Aspect des constructions

Les bâtiments d'activité agricole pourront avoir l'aspect du bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les annexes de type "chalet" en bois sont interdites.

Clôtures

Elles pourront prendre la forme :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage vert ou gris,
- soit d'un mur bahut de 20 cm de hauteur surmonté d'un grillage vert ou gris,

- soit de piquets et grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Dans tous les cas, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive composée d'espèces locales persistantes et caduques. En cas de mur plein, cette haie sera située à l'extérieur.

Les clôtures ou parties maçonneries qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites sur les deux faces, sauf à utiliser des matériaux à parements finis et teintés.

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs soumis au risque inondation. Dans ces secteurs, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage ou avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm par rapport au terrain naturel. Elles doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% par mètre linéaire afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- le petit éolien nécessaire aux besoins domestiques est autorisé sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Dans le secteur Avs :

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement nécessaires à l'exploitation agricole, devront s'organiser en un volume compact, sauf impossibilité majeure. Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel dans le respect des terrasses en pierres sèches.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les constructions autorisées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

Les abris voitures sont tolérés sur la zone à raison de 2 véhicules par habitation, s'ils ne sont pas liés à une activité agricole.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Il en va de même pour toute utilisation du sol.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillement.

En effet, certains arbres sont repérés sur la directive paysagère. Il conviendra de se renseigner auprès du service urbanisme avant tout débroussaillement.

Les dépôts agricoles permanents et les serres doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels repérés au titre de la loi Paysage (L151-19 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du présent PLU. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité, à leur état et à leur valeur patrimoniale.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre VII – Dispositions applicables à la zone N

*
* *

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*La zone N comprend **trois** secteurs :*

- **Nvs**, qui correspond aux "Zones Visuellement Sensibles" de la Directive Paysagère des Alpilles
- **Npnr**, qui correspond aux "Paysages Naturels Remarquables" de la DPA.
- **Nri**, qui correspond à une partie du territoire situé dans le périmètre du PPRi.

*Cette zone est en partie couverte par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRi). Le PPRi peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.*

*Elle est également en partie soumise à un **aléa Feu de Forêt**, représenté par une trame sur le plan de zonage. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Par ailleurs, la zone est en partie concernée par le **risque inondation par ruissellement** qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférent sont insérées dans le Titre I du présent règlement.*

Elle est enfin couverte par la Directive Paysagère des Alpilles.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans les secteurs Nvs et Npnr:

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (de type antennes relais, éoliennes, lignes THT, centrales photovoltaïques au sol, comme leurs équipements techniques d'accompagnement) sont interdites.

Les bâtiments détruits accidentellement ne pourront être reconstruits.

Dans les secteurs Nri:

- Les constructions nouvelles, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2,
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue,
- La création ou l'aménagement de sous-sols,
- La création ou l'extension d'aires de camping et de caravanage, et l'augmentation du nombre d'emplacements des aires existantes,
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,

- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées à l'article 2,
- Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone N :

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

Dans la zone N :

- l'adaptation et la réfection des bâtiments existants sans modification de leur destination
- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes et leur extension dans la limite totale après extension de 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise.
- les annexes contigües ou non contigües, dans la limite d'une seule par unité foncière, d'une surface maximale de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale et sans création de logement.
- Les piscines, avec local technique n'excédant pas 10m², à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter du centre théorique de la construction principale.
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques
- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature et à la gestion des espaces naturels.
- les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées et dépôts de matériaux nécessaires et liés à l'activité autoroutière.
- l'activité agricole et les constructions strictement nécessaires au pastoralisme.

Dans ce secteur, les nouvelles occupations et utilisations du sol autorisées ne devront pas dépasser 100 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées de manière à ne constituer que le minimum d'obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crues de la Durance.

Dans le secteur Nvs :

- Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme, sont autorisés.
- L'amélioration, sans agrandissement, des piscines existantes est possible dans un souci de meilleure intégration (densification de végétation, essences locales, choix de couleur verte ou bleu sombre).

Dans le secteur Npnr :

- Les constructions préexistantes devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. L'intégrité est définie au regard de ce qui est perçu comme constitutif du paysage et des références architecturales dans les Alpilles : la couleur, les matériaux, les proportions vides/pleins...
- Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme, sont autorisés.
- L'amélioration, sans agrandissement, des piscines existantes est possible dans un souci de meilleure intégration (densification de végétation, essences locales, choix de couleur verte ou bleu sombre).

Dans les secteurs Nri:

- Les carrières et les gravières, à condition qu'elles soient autorisées et exploitées dans le respect des dispositions prévues au Code de l'Environnement et au Code minier ;
- Les projets nécessaires à la mise aux normes (y compris sécurité incendie, sanitaire, accessibilité...) des activités existantes, sous réserve qu'elle entraîne une diminution significative de la vulnérabilité globale des personnes et des biens, et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
- Les opérations de démolition reconstruction, partielle ou complète, ou de restructuration, de toute construction existante, sans augmentation de l'emprise au sol ni de la vulnérabilité d'usage. L'opération doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- La surélévation au-dessus de la cote de référence des constructions existantes, sans création de nouveaux logements ou sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque.
- L'extension limitée de l'emprise au sol de toute construction existante, notamment pour le cas où elle est nécessaire à la création d'une aire de refuge, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque. L'extension ne doit pas être supérieure à 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Elle est limitée à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions.
- L'aménagement intérieur ou le changement d'usage des locaux existants situés au-dessus de la cote de référence, sans augmentation de la capacité d'accueil ni augmentation de la vulnérabilité globale des biens exposés au risque et sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit par le PPRi (en annexe du présent PLU) ;
- L'aménagement intérieur ou le changement d'usage des locaux existants situés au-dessous de la cote de référence, aux conditions de ne pas créer de nouveaux logements ni d'hébergement, sans augmentation de la capacité d'accueil ni de la vulnérabilité d'usage des locaux, lorsqu'il entraîne une diminution significative de la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés au risque, et sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit par le PPRi.
- Les aménagements d'espaces de plein air, espaces verts, équipements sportifs ouverts, équipements de loisirs.
- Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque au sol peuvent être autorisées dans la mesure où les dispositifs sensibles sont situés 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements et aux embâcles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

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

Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **sans pouvoir être inférieure à 4 m** de bande de roulement.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

* Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

La connexion de deux réseaux d'eau de qualité différente est interdite, afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect de la carte de zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU, et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Dans le secteur **Nri**, l'assainissement non collectif est interdit.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 15m.

La distance d'implantation des constructions est de 100m de l'axe de l'autoroute pour les zones non urbanisées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 6 mètres.

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

Les annexes non contiguës devront être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

La création d'annexes non contiguës est autorisée dans la limite de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7m à l'égout du toit, et 10m au faîte.

La hauteur des annexes bâties ne pourra excéder 4 mètres au faîte.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage et l'harmonies des perspectives. Elles doivent s'insérer avec harmonie et discretion dans l'environnement.

Les annexes de type "chalet" en bois sont interdites.

Clôtures

Elles pourront prendre la forme :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage vert ou gris,
- soit d'un mur bahut de 20 cm de hauteur surmonté d'un grillage vert ou gris,
- soit de piquets et grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Dans tous les cas, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive composée d'espèces locales persistantes et caduques. En cas de mur plein, cette haie sera située à l'extérieur.

Dans le secteur Nvs et Npnr :

Les clôtures de murs pleins sont interdites. Les haies vives seront composées d'essences locales variées persistantes et caduques.

Dans le secteur Nri et autres secteurs soumis au risque inondation :

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique, avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m muni d'ouvertures permettant le ressuyage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les constructions autorisées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Il en va de même pour toute utilisation du sol.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

70% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces libres.

Les aires de stationnement doivent être plantées et non imperméabilisées.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels repérés au titre de la loi Paysage (L151-19 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du présent PLU. Leur destruction est interdite. Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité, à leur état et à leur valeur patrimoniale.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

GLOSSAIRE

- **Accès** : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

- **Annexe** : construction non principale à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver, d'un abri couvert et non clos, d'un pool house, d'un atelier indépendant, d'un local technique, d'une piscine, etc... une annexe peut être contigüe ou non contigüe à une construction principale.

- **Construction principale** : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

- **Egout du toit** : point de chute de la goutte de pluie en bas de versant.

- **Espaces verts** : surface de l'unité foncière devant rester en pleine terre de manière à ne pas modifier l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Cela exclut les revêtements perméables (exemple : clapissette, graviers...) sauf s'ils recouvrent des surfaces de moins de 2 m² d'un seul tenant.

- **Extension d'un bâtiment** : tout ajout à la construction principale, que ce soit par surélévation ou par adjonction avec communication intérieure verticale et/ou horizontale.
Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

- **habitation légère de loisirs** : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière : chalet, bungalow, cabane, mobile home s'il a perdu sa mobilité...

- **Hauteur d'un bâtiment** : elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- **Piscine** : le bassin et son environnement propre : plage éventuelle, local pour la pompe

- **Plancher habitable** : plancher où se situe le logement et où s'exerce de façon permanente une activité quelque soit sa nature.

- **PPNC** : emplacement privatif non clos et ouvert sur la voie ouverte à la circulation publique dimensionné afin d'accueillir le stationnement d'un véhicule.

- **Surface de plancher** : telle que définie dans le code de l'urbanisme

- **Terrain naturel** : tout terrain tel qu'il existe avant travaux, n'ayant pas subi de remaniement, en particulier un exhaussement ou affouillement contemporain.

- **Voirie** : espace, public ou privé ouvert à la circulation.

LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES

Milieu sec

Exemples d'essences à utiliser en mélange

Haie

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Pinus sylvestris, Cedrus atlantica, Pinus nigra, Cupressus sempervirens, Quercus ilex</i>	<i>Quercus pubescens, Quercus robur, Sorbus domestica, Acer monspessulanum, Acer campestre, Tilia cordata</i>
Essences basses	<i>Juniperus communis, Phillyrea angustifolia, Rhamnus alaternus, Spartium junceum, Viburnum tinus</i>	<i>Amelanchier ovalis, Cornus sanguinea, Pirus amygdaliformis, Rosa canina, Pyrus communis, Malus sylvestris</i>

Milieu humide

Exemples d'essences à utiliser en mélange

Haie

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Cedrus deodara, Abies alba, Picea abies</i>	<i>Alnus glutinosa, Betula pendula, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia, Juglans regia, Quercus robur, Tilia cordata, Acer opalus, Betula pubescens, Populus alba, Populus nigra, Salix alba, Salix purpurea,</i>
Essences basses	<i>Taxus baccata, Ilex parviflorum, Ligustrum vulgare</i>	<i>Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Cornus mas, Coryllus avellana, Euonymus europaeus, Malus sylvestris, Salix caprea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Viburnum opulus, Frangula alnus, Viburnum opulus</i>

Pour réaliser une haie mixte, il suffit de mélanger les essences à feuilles persistantes et caduques