

Commune de Les Angles

Département du Gard (30133)

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°1

### 4. Règlement



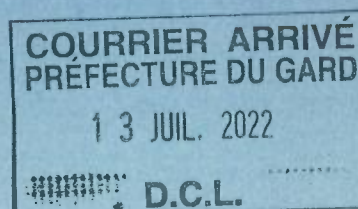
Elaboration du PLU	Prescription 01/03/2011	Arrêt 18/12/2019	Mise à l'enquête 15/06/2020	Approbation 12/11/2020
Mise à jour n°1				30/04/2021
Mise à jour n°2				03/02/2022
Modification simplifiée n°1			Mise à disposition 04/05/2022	07/07/2022

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze  
et Stéphane Vernier



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

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



## SOMMAIRE

<b>MODE D'EMPLOI .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD .....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE VI : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UL.....</b>	<b>64</b>
<b>CHAPITRE VII : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZ.....</b>	<b>70</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>77</b>
<b>CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</b>	<b>78</b>
<b>CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUH .....</b>	<b>80</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>88</b>
<b>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>	<b>89</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>96</b>
<b>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</b>	<b>97</b>
<b>TITRE VI : PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT .....</b>	<b>104</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES .....</b>	<b>105</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES DE RUISSELLEMENT FORT URBANISEES (F-U, F-UCU ET F-UAD) ET FORT NON URBANISEES (F-NU) .....</b>	<b>106</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE DE RUISSELLEMENT MODERE NON URBANISEE (M-NU).....</b>	<b>111</b>
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES DE RUISSELLEMENT MODERE URBANISEES (M-U, M-UCU ET M-UAD) .....</b>	<b>116</b>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE DE RUISSELLEMENT FAIBLE NON URBANISEE (R-NU).....</b>	<b>120</b>
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES DE RUISSELLEMENT FAIBLE URBANISEES (R-U, R-UCU et R-UAD).....</b>	<b>124</b>

**CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES SECTEURS EXONDES  
POUR UNE PLUIE CENTENNALE .....128**

## MODE D'EMPLOI

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les prescriptions concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

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

Le titre VI détermine les prescriptions liées à la prise en compte du risque inondation par ruissellement.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.
3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA et UAr (vieux village) ;
  - UB pour UB (boulevard Jean Rey, avenue Jules Ferry), UBa (avenue Charles de Gaulle, rue de la Tramontane, avenue de la 2<sup>ème</sup> DB, avenue de Verdun, avenue Jules Ferry), UBb (avenue de la Deuxième DB, avenue de Verdun, avenue Jules Ferry, boulevard Jean Rey, rue Racine) ;
  - UC pour UC (vaste zone résidentielle de part et d'autre de l'avenue de la 2<sup>ème</sup> DB) et UCa (boulevard du Grand Terme et rue du Grand Montagné) ;
  - UD pour UD (quartiers Candau et du Lozet), UDa (quartier Font d'Irac), UDb (quartier Candau) et UDc (quartiers de la Fabrique, Mourre de Lorette et du Chêne Vert) ;
  - UE (quartiers Grand Angles, Mousselière et rue de la Tramontane) ;
  - UL (dans la plaine entre la voie ferrée et le Rhône ainsi que le parc du Cosmos au niveau de l'avenue Charles de Gaulle) ;
  - UZ pour UZa, UZa<sub>1</sub> et UZb (quartier Céréalis sur l'avenue de la 2<sup>ème</sup> DB) ;
  - 1AU (rue Massepezoul)
  - 2AUH pour 2AUH<sub>1</sub> (quartier Combe Chazet) et 2AUH<sub>2</sub> (quartier Font d'Irac)
  - A pour A (secteurs bâtis dans la zone agricole), Aa (boulevard du Midi et allée Louis Montagné) et Ap (plaine agricole protégée)
  - N pour N (massif boisé à l'ouest de la commune, secteur des Carrières, bords du Rhône et avenue de la 2<sup>ème</sup> DB), Na (boulevard du Midi), Nr (montée du Valadas) et Ns (plateau rocheux à côté du vieux village).
4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il **conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.



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

**Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites

**Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Article 3** : Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public

**Article 4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

**Article 5** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

**Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives

**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 9** : Emprise au sol des constructions

**Article 10** : Hauteur maximum des constructions

**Article 11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Article 12** : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**Article 13** : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

**Article 14** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

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

## **TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES**

Nota :

La commune des Angles a prescrit la révision de son POS valant élaboration de son PLU par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2011.

Le PLU a été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Une nouvelle codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été mise en place par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avec une application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Le décret donne la faculté aux communes ayant engagé l'élaboration de leur PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de rester sur les outils réglementaires préexistants.

La commune des Angles fait le choix d'élaborer le PLU sur la base des dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme applicables au 31 décembre 2015 afin de préserver les règles et la méthodologie employées pendant les études du projet de PLU.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Les Angles.

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

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

- les articles L 102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié,
- l'article L.111-23 du code de l'urbanisme : la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisé,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R.111-26 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
  - les lotissements,
  - le droit de préemption urbain,
  - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité,
  - le code de l'environnement,
  - le code de la construction et de l'habitation notamment en ce qui concerne la prise en compte des modes doux et véhicules électriques dans la conception de nouveaux bâtiments.

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

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

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Ces adaptations mineures peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

Article R.123-10-1 ancien du code de l'urbanisme :

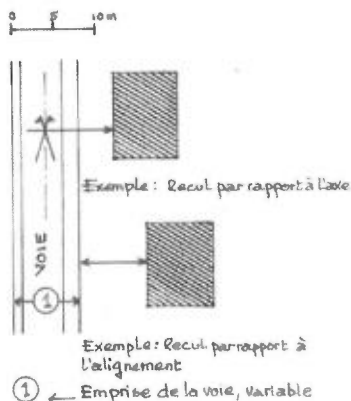
*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité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

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU sauf dans le cadre d'un permis valant division parcellaire.

Les règles édictées par le présent règlement ne sont donc pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

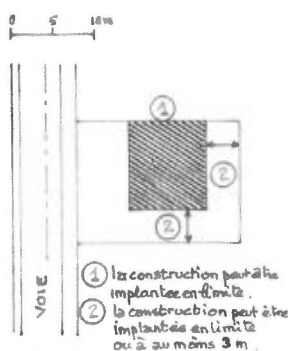
#### **ARTICLE 6 : CROQUIS ILLUSTRANT CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

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

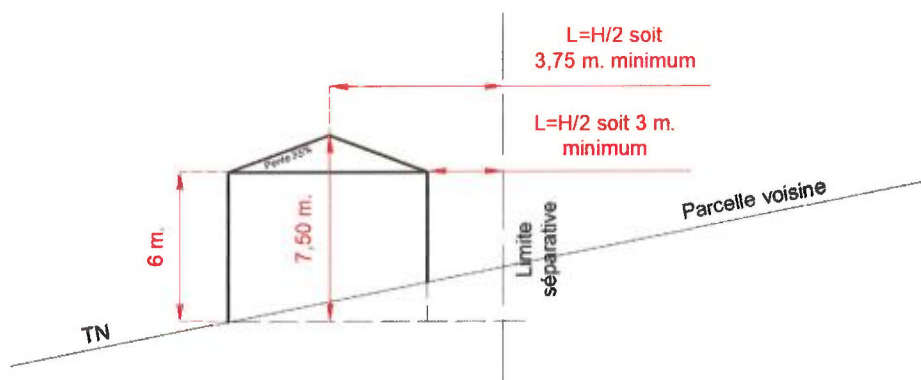
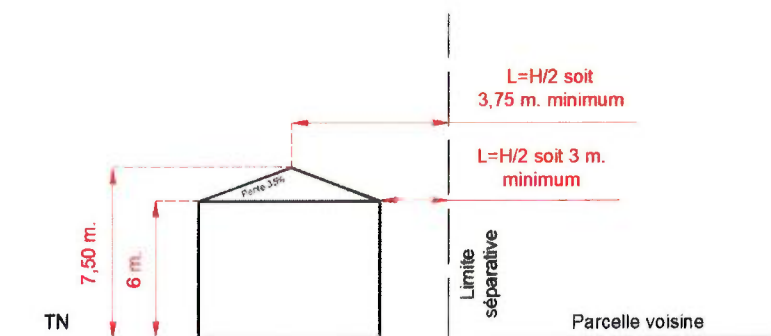


Règlement

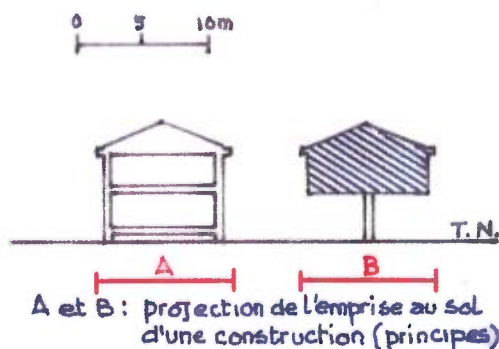
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives







**Article 9 : emprise au sol des constructions**



**ARTICLE 7 : DEFRIQUEMENT, COUPE ET ABATAGES D'ARBRES**

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

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## **ARTICLE 8 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE**

### **Emplacement réservé mixité sociale**

L'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

La commune institue un emplacement réservé en imposant 80% de logements locatifs sociaux (LLS) sur la zone 2AUH<sub>1</sub> « Combe Chazet ».

Il est matérialisé par une trame particulière au niveau des plans de zonage (pièce n°5 du P.L.U.) et le pourcentage de LLS est indiqué en légende des plans de zonage et dans le corps du règlement des zones concernées.

### **Secteur de mixité sociale**

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

La commune institue cinq secteurs de mixité sociale en imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) :

- traverse Bellevue en zone UB : 100% de logements locatifs sociaux,
- rue des Issarts en zone UC : 100% de logements locatifs sociaux,
- 30% sur une partie de la zone UE sur le quartier « Mousselière » concernée par la servitude d'attente au titre de l'article L.151-41-5 du code de l'urbanisme,
- 30% sur la zone UZ et le secteur UZb correspondant à une partie de la ZAC « Ilot Sud Céréales »,
- 40% sur la zone 2AUH<sub>2</sub> « Font d'Irac ».

Ils sont matérialisés par une trame particulière au niveau des documents graphiques (pièce n°5 du P.L.U.) et le pourcentage de LLS par secteur est indiqué en légende des plans de zonage et dans le corps du règlement des zones UB, UC, UE, UZ et 2AU.

### **Dispositions réglementaires**

Au-delà des dispositifs ciblés présentés ci-avant, le règlement des zones urbaines UA, UB, UC et UD du PLU prévoit l'obligation de produire 30% de logements locatifs sociaux pour les programmes de plus de 6 logements et/ou de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION**

### **1- Risque inondation par ruissellement urbain**

La commune intègre dans le Plan Local d'Urbanisme le risque inondation par ruissellement.

Pour ce faire, une étude a été réalisée comportant plusieurs étapes :

- étude du risque historique et hydrogéomorphologique,
- étude du risque statistique,
- élaboration du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial à intégrer dans le document d'urbanisme.

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

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

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

**Tableau du zonage réglementaire du risque inondation par ruissellement**

Aléa \ Enjeux	Zones Urbaines U			Zones Non Urbanisées
	Centre Urbain UCU	Zone à densifier UAD	Autre zone Urbaine U	NU
<b>FORT (F)</b>	Zone de danger <b>F - UCU</b>	Zone de danger <b>F - UAD</b>	Zone de danger <b>F - U</b>	Zone de danger <b>F - NU</b>
<b>MODERE (M)</b>	Zone de précaution <b>M - UCU</b>	Zone de précaution <b>M - UAD</b>	Zone de précaution <b>M - U</b>	Zone de précaution <b>M - NU</b>
<b>FAIBLE OU RESIDUEL (R)</b>	Zone de précaution <b>R - UCU</b>	Zone de précaution <b>R - UAD</b>	Zone de précaution <b>R - U</b>	Zone de précaution <b>R - NU</b>

Dans les zones blanches du plan 5.3.a non concernées par le risque inondation par ruissellement, la règle de surélévation des planchers des constructions ne s'applique pas.

- Au niveau du règlement : le préambule de chaque zone indique si celle-ci est concernée par le risque inondation par ruissellement. Ce préambule renvoie au titre 6 du règlement en ce qui concerne les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement cumulables aux prescriptions du règlement de chaque zone du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

**Principes réglementaires des différents zones**

Aléa \ enjeux	Centre Urbain UCU et zone à densifier UAD	Autre zone Urbaine U	Zone Non Urbanisée NU
<b>FORT</b>	<p><b>F - UCU et F-UAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous condition : plancher à la cote TN+1 m</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain et en zone à densifier</li> </ul>	<p><b>F - U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous condition : plancher à la cote TN+1 m</li> </ul>	<p><b>F - NU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous condition : plancher à la cote TN + 1 m</li> </ul>
<b>MODERE</b>	<p><b>M - UCU et M-UAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous condition : plancher à la cote TN+80 cm</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain et en zone à densifier</li> </ul>	<p><b>M - U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous condition : plancher à la cote TN+80 cm</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables</li> </ul>	<p><b>M - NU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles</li> <li>- Extensions limitées des bâtiments sous conditions : plancher à la cote TN+80 cm</li> </ul>
<b>FAIBLE OU RESIDUEL</b>	<p><b>R - UCU et R- UAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions et extension autorisées au TN sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des établissements stratégiques (et que les niveaux situés sous la cote TN + 50 cm ne soient pas à vocation de logement)</li> <li>- Pas de construction d'ERP de 1ère et 2ème catégorie ou d'établissements stratégiques</li> </ul>	<p><b>R - U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous condition : plancher à la cote TN+50 cm</li> <li>- Pas de construction d'ERP de 1ère et 2ème catégorie ou d'établissements stratégiques</li> </ul>	<p><b>R - NU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées sous condition : plancher à la cote TN+50 cm</li> </ul>
<b>Secteur EXONDE pour une pluie de référence (centennale ou historique)</b>	<p>Constructible avec calage du plancher à TN+30 cm</p> <p>Pas d'établissements stratégiques</p>		<p>Extension d'urbanisation possible avec calage du plancher à TN+30 cm</p> <p>Pas d'établissements stratégiques</p>



A la différence du risque inondation par débordement, pour le risque inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau (exonder), durablement, des terrains exposés.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- démontrer par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure ;
- réaliser des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

## 2- Risque inondation par les crues du Rhône

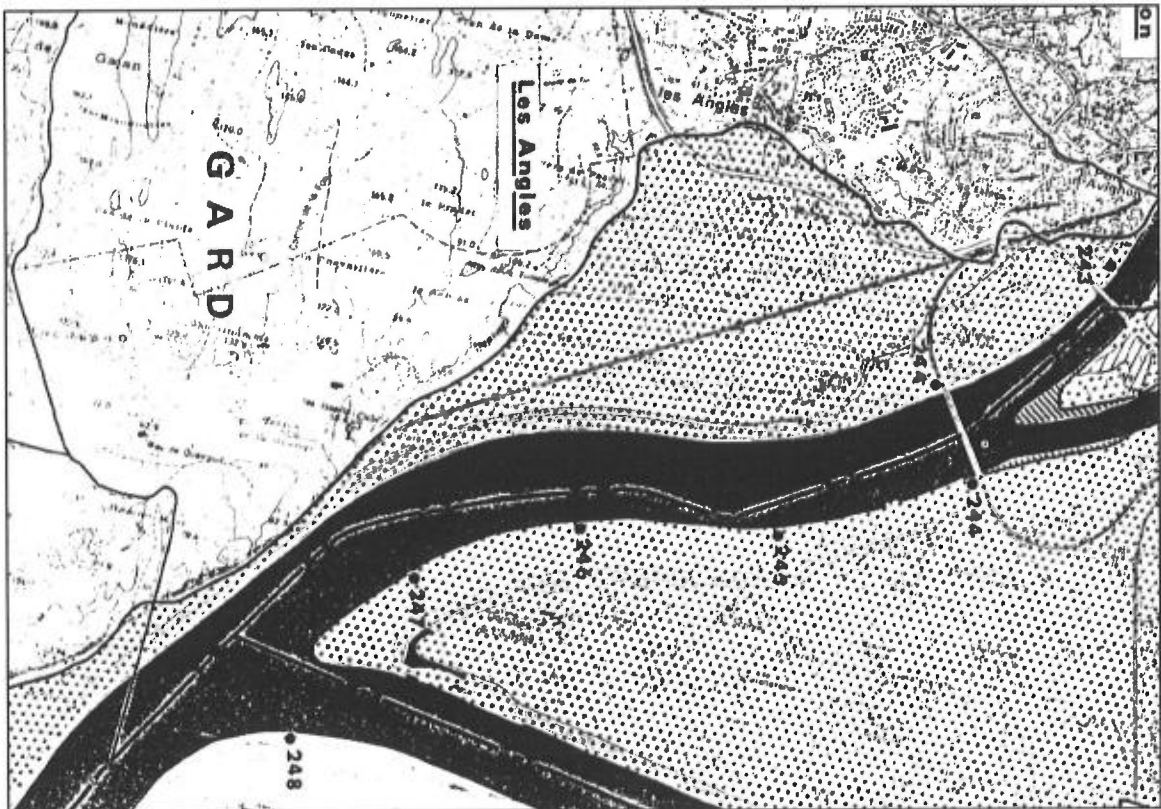
La commune des Angles appartient au bassin hydraulique du Rhône.

Il existe sur la commune le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) « Rhône amont » approuvé par arrêté préfectoral du 6 août 1982. Il constitue une servitude d'utilité publique (cf. liste et plan des servitudes d'utilité publique, pièce 7.2).

Il définit des zones d'aléa, distinguées en trois types :

- La zone A dite « de grand débit »,
- La zone B dite « complémentaire »,
- La zone C dite « de sécurité » : la commune des Angles est située dans cette dernière zone.

### Plan des Surfaces Submersibles « Rhône Amont »



D'autre part, par application du porteur à connaissance de l'aléa du Rhône reçu par courrier préfectoral du 06 octobre 2009, une bande de sécurité à l'arrière des digues CNR est à prendre en considération, cette bande de sécurité variant de 100 à 400 mètres sur le territoire communal (variation selon la présence ou non d'un contre canal).

La zone de sécurité « C » du PSS ainsi que la bande de sécurité à l'arrière des digues CNR sont représentées sur le plan de zonage 5.3.b.

Prescriptions applicables dans la bande de sécurité à l'arrière des digues CNR en application de la doctrine

Les nouvelles constructions sont interdites à l'exception :

- du secteur urbanisé situé rue du chêne vert (zone UD et secteur UD<sub>s</sub> dans le PLU) pour lequel les nouvelles constructions ainsi que l'extension des constructions existantes sont admises au regard de la topographie du site bien au-dessus par rapport au Rhône. Le cas échéant, les prescriptions relatives à la zone C du PSS ci-dessous leur sont alors applicables.

Prescriptions applicables dans le secteur C du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) « Rhône amont »

- Dans la zone UD, les secteurs UD<sub>a</sub>, UD<sub>s</sub>, la zone UL et la zone 2AUH<sub>2</sub> du PLU concernés par la zone C du PSS

1- La création d'établissements stratégiques (centre de secours, gendarmerie, etc.) est interdite.

2- Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont autorisées à condition que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN +30 cm.

3- Dans le cas de constructions existantes disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN +30 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation et 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions.

4- La création d'annexes est autorisée au niveau du terrain naturel.

- Dans la zone A, les secteurs A<sub>a</sub> et A<sub>p</sub>, la zone N et les secteurs N<sub>a</sub>, N<sub>r</sub> et N<sub>s</sub> du PLU concernés par la zone C du PSS

1- La création d'établissements stratégiques (centre de secours, gendarmerie, etc.) est interdite.

2- Lorsqu'ils sont autorisés par le règlement du PLU, la création ou l'extension de hangars nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas dépasser 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'approbation du PLU et la surface du plancher doit se caler à la cote TN +30 cm.

3- L'extension d'un hangar existant nécessaire à l'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN +30 cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

4- Lorsqu'elles sont autorisées par le règlement du PLU, la création de constructions (y compris habitation) nécessaires à l'exploitation agricole doit caler la surface de plancher à la cote TN +30 cm.

5- L'extension encadrée des constructions existante à destination d'habitation prévus à l'article A2-3 et N2 du présent règlement doit être calée à la cote TN +30 cm. Dans le cas de constructions à destination d'habitation disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN +30cm) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

6- La création encadrée d'annexes autorisée à l'article A2-3 et N2 du présent règlement peut être implantée au niveau du terrain naturel.

7- Pour les serres nécessaires à l'exploitation agricole de plus de 1,80 mètre, la prise en compte de l'écoulement des eaux doit être assurée soit en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres, soit en respectant les règles d'implantation suivantes :

- la largeur ne devra pas excéder 20 mètres,
- un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
- un espace minimal de 10 mètres sera maintenu dans le sens longitudinal.

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

### **ARTICLE 10 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE**

Depuis le 1/05/2011 (Décret n° 2010-1254 et arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique), le nouveau zonage sismique de la France et les règles EC8 sont en vigueur.

La commune des Angles est localisée selon le nouveau zonage sismique de la France dans une zone de sismicité 3 c'est à dire de sismicité modérée. (Il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort).

Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables sont celles des 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 1998-11/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agrément techniques européens.

Pour la définition des classes de bâtiments (I, II, III et IV) et l'application des normes à ces bâtiments se référer aux décrets et arrêté ci-dessus mentionnés.

D'autre part, les conditions spéciales de construction sont annexées au rapport de présentation du PLU (annexe 2).

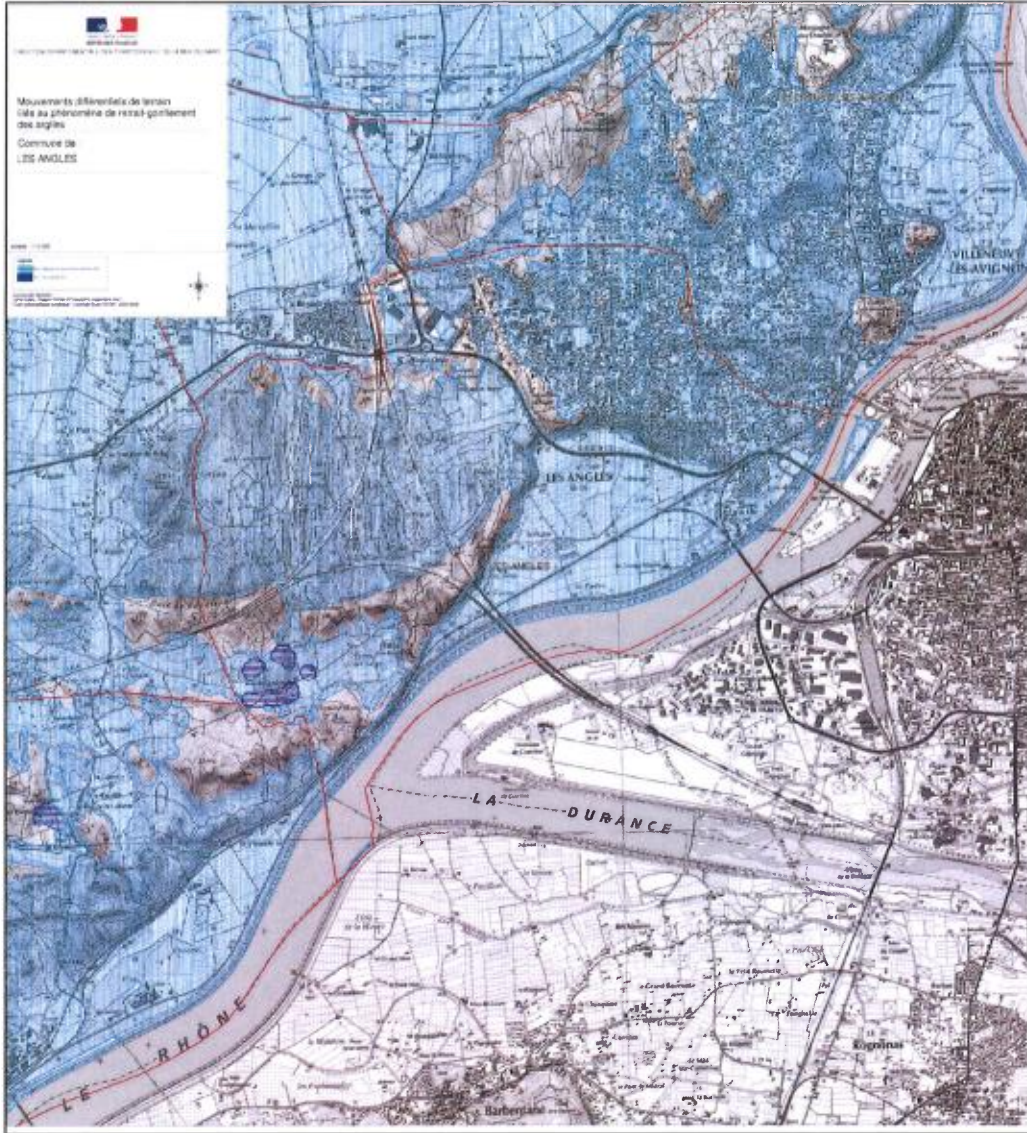
### **ARTICLE 11 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Une cartographie de l'aléa à l'échelle départementale a été réalisée et adressée à la commune (porter à connaissance du 08 avril 2011), en définissant deux types de zones : une zone très exposée nommée B1 et une zone faiblement à moyennement exposée nommée B2. La commune des Angles est concernée par ces deux zones, la zone très exposée étant située au sud de la commune. La partie urbanisée des Angles est concernée par la zone B2. Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques du PLU (plan n°5.4).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexe 3 du rapport de présentation du PLU, sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.



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





## **ARTICLE 12 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN**

Une étude sur les glissements de terrain a été menée par le BRGM en 2014 et a débouché à un porter à connaissance de l'Etat adressé aux communes du département.

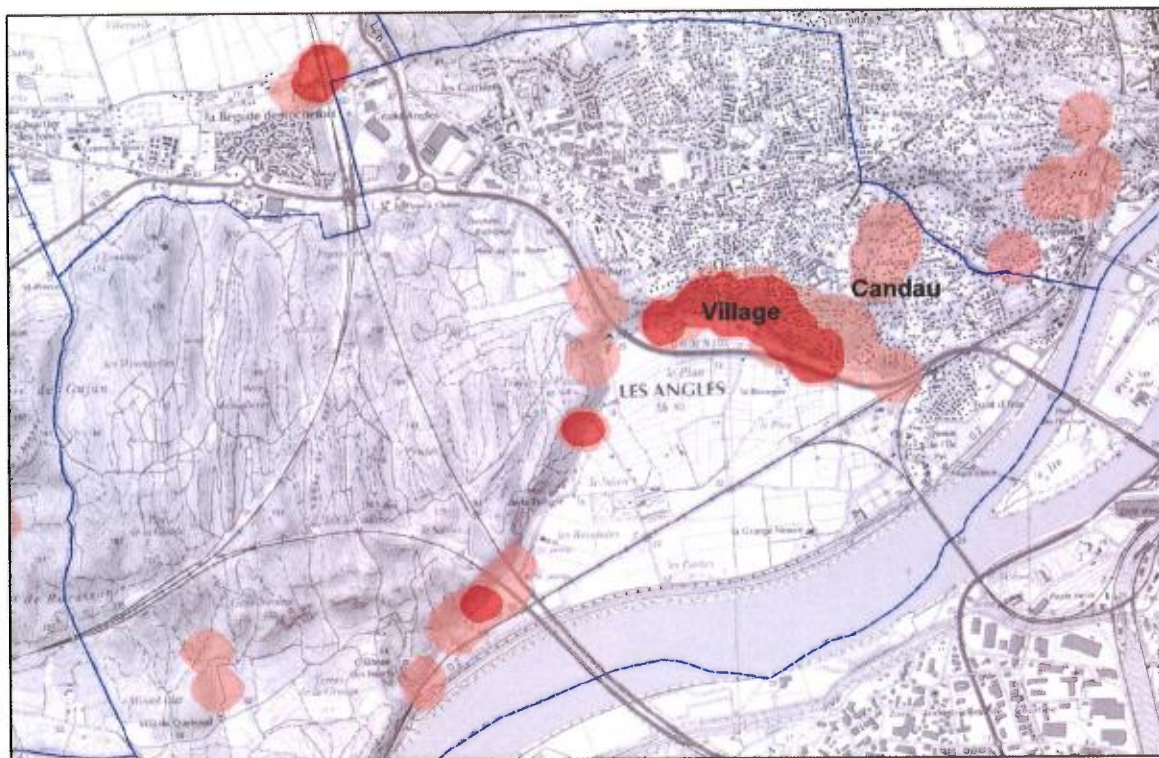
La partie non urbanisée du village est concernée par l'aléa fort/moyen ainsi que des deux petites poches résiduelles situées au niveau de la ligne de crête entre l'espace naturel et la plaine agricole.

En zone d'aléa moyen et fort, dans les espaces bâtis et les dents creuses, la constructibilité est possible. Il conviendra, à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, d'informer le pétitionnaire sur l'existence d'un risque potentiel et de recommander la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité. En dehors des espaces urbanisés, l'Etat recommande l'interdiction de construire.

En zone d'aléa faible, le principe est l'autorisation de construction en informant le pétitionnaire d'un risque potentiel.

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques du PLU (plan n°5.4).

### **Cartographie du porter à connaissance de l'Etat du 1<sup>er</sup> octobre 2014**



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

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

#### **ARTICLE 14 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES BRUYANTES**

Les habitations situées en bordure des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes conformément à la loi n°92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, au décret n°95-21 du 21 janvier 1995, à l'arrêté interministériel du 3 mai 1996, à l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1998 (voie ferrée), aux arrêtés préfectoraux du 12 mars 2014 (réseau routier national, départemental et communal) et représentées en annexe du PLU, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme au code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 15 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE**

Deux ressources en eau utilisées à des fins d'alimentation publique sont recensées au sud du territoire des Angles (cf. plan 7.1.b), mais n'alimentent pas sa population :

- Champ captant des Reculades (Forage),
- Captage des Issarts (Puits).

La procédure réglementaire de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'a pas abouti à ce jour concernant ces captages. Dans l'attente de la réalisation de la DUP, à la demande des services de l'Etat, la commune reporte les périmètres de protection provisoires issus du rapport hydrogéologique de juin 2001 annexé au rapport de présentation (pièce n°1) sur les plans de zonage du PLU (plans 5.1 et 5.2). Les prescriptions associées à ces différents périmètres sont développées ci-dessous.

##### **Dans le périmètre de protection immédiate**

Toutes activités autres que celles liées à l'exploitation et l'entretien du dispositif de captage ainsi que tout dépôt sont strictement interdits.

##### **Dans le périmètre de protection rapprochée**

###### **➤ Interdictions**

- Les installations de dépôts de déchets ménagers et de tous détritiques quel qu'ils soient, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, dépositaires, dépôts de fumier ;
- Les dépôts de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux, de carcasses de véhicules: les dépôts inventoriés devront être supprimés ;
- L'épandage de boues de station d'épuration des eaux usées, l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- Toute construction destinées à des activités induisant la production d'eaux usées ;
- Hors produits phytosanitaires et engrais, l'épandage et/ou le rejet de tout produit chimique sous forme liquide ou solide ;
- Le stockage de produits chimiques et en particulier des engrais et des produits phytosanitaires ;
- Toute installation classée pour la protection de l'environnement qu'elle relève de la procédure d'autorisation ou de déclaration ;
- Toute aire de récupération, démontage, recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle ;
- Tout élevage de bétail avec parage, installation en plein champ de fumières, d'abreuvoirs, d'abris destinés au bétail ;
- Les cimetières, camping, caravaning, aire d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation de canalisations, réservoirs, dépôts, stockages d'hydrocarbures liquides à la pression atmosphérique (autres que ceux prévus pour l'habitat privatif) et/ou de produits chimiques spécifiques de matières toxiques, dangereuses, ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux ;

Pour ce qui concerne les éventuelles cuves à hydrocarbures existantes et leur canalisation, il conviendrait de procéder à un recensement destiné à vérifier leur nature (aérienne ou enterrée, abritée ou pas).

Les préconisations sont les suivantes :

- soit la mise en place d'un cuveau de rétention pour les cuves aériennes,
- soit une mise à l'air libre avec cuveau de rétention ou le remplacement par une cuve à double paroi en cas de dispositif enterré,
- soit une mise en place dans une fosse étanche pour les éventuels systèmes enterrés à simple paroi.

Les canalisations de transport d'hydrocarbure liées à ces cuves, existantes ou futures, devront être placées dans des dispositifs (type caniveaux par exemple) étanches et visitables.

➤ Prescriptions

- Au titre de la réglementation, l'épandage de fumier, d'engrais ou de produits phytosanitaires devra suivre les codes de bonne pratique agricole ;
- Dans le cadre de la modification du tracé des voies de communication existantes et de leurs conditions d'utilisation, les projets et études devront tenir compte de la vulnérabilité des eaux souterraines dans ce secteur ;
- Les captages existants et utilisés, devront être mis en conformité avec le règlement sanitaire départemental (tête de forage dépassant du sol d'au moins 0.50 m., fermeture étanche, collerette de béton au sol au niveau de l'espace annulaire, équipement de compteur pour les ouvrages agricoles, etc. Les ouvrages inutilisés devront être bouchés selon les règles de l'art.
- Dans le cadre de la protection contre les risques de pollution liés à un déversement accidentel de produits toxiques au niveau des routes, il conviendrait de prévoir et de mettre en place une procédure d'alerte avec arrêt de l'exploitation au niveau des champs de captages ;
- On veillera à entretenir en bon état de propreté et sur tout leur parcours, le lit des roubines. Il est plus que déconseillé de les approfondir : le maintien d'une zone colmatée sur le fond des roubines participe à la protection de l'aquifère sous-jacent.

**Dans le périmètre de protection éloignée**

Toute la réglementation nationale en vigueur devra y être appliquée de façon stricte.

Il appartiendra aux responsables syndicaux ainsi qu'aux gestionnaires des systèmes de captage, d'être vigilants (surveillance active des chemins, des lits de fossés et ruisseaux, des zones d'anciennes carrières sur le plateau calcaire, etc.) sur les activités nouvelles ou faits (rejets, dépôts, etc.) susceptibles de polluer directement ou indirectement les eaux souterraines.

Compte tenu de la vulnérabilité relative des horizons géologiques concernés, dépourvus généralement de couverture étanche, l'instruction des demandes d'implantation de toute infrastructure de type industriel, commercial ou artisanal nécessitera un examen approfondi des incidences du projet sur la qualité des eaux souterraines.

**ARTICLE 16 : LE PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

La commune a identifié certains éléments bâtis représentant un intérêt patrimonial ou architectural pour lesquels des dispositions particulières sont prescrites pour permettre leur conservation.

Ces éléments sont indicés B1 à B3 sur les plans de zonage 5.1 et 5.2.

Numéro	Identification
B1	Lavoir (rue Frédéric Mistral)
B2	Vestiges de l'église Notre Dame des Angles (allée Louis Montagné)
B3	Puits (impasse du Puits)

Les travaux réalisés sur les bâtiments existants doivent :

- respecter leurs caractéristiques en terme de structure et de volume,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer leur caractère patrimonial,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

## **ARTICLE 17 : LEXIQUE**

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

### Acrotère :

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

### Affouillement :

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

### Aléa :

Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.

### Annexe :

Construction complémentaire de la construction principale, physiquement détachée de celle-ci : un garage, un local technique piscine, un abri-jardin, une cuisine d'été, etc.

### Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le code de l'urbanisme (cf. définition de "destination" ci-après).

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

Ils englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.).

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, etc.) ;



- 
- les établissements d'accueil du jeune enfant (crèches publiques ou privées par exemple) ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, etc. ;
- les établissements d'action sociale ;
- les maisons de retraite ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs. etc.
- les équipements sportifs (gymnase, stade, etc.) ;
- les constructions, installations, ouvrages nécessaires au service public ferroviaire ;
- les constructions, installations, ouvrages nécessaires au service public fluvial (CNR) ;
- les constructions, installations, ouvrages nécessaires au service public de distribution d'électricité.

#### Destination :

L'article R.123-9 ancien du code de l'urbanisme différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs. Les parkings souterrains sont compris dans l'emprise au sol. Les surfaces couvertes par une structure ajourée telles que pergola, tonnelle sont comprises dans l'emprise au sol.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

#### Enduit :

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

#### Espace de pleine terre :

Terrain perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol.

#### Exhaussement :

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

#### Exonder :

Mettre hors d'eau un terrain concerné par le risque inondation ruissellement par la réalisation d'ouvrages hydrauliques.



Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation.

Faîtage :

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

Hébergement hôtelier :

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

Logements locatifs sociaux :

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

*« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :*

*1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;*

*2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;*

*3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;*

*4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.*

*Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.*

*Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.*

*Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »*

Logement de fonction :

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

Opération d'ensemble :

Il s'agit d'un moyen d'équiper un secteur en vue d'y autoriser des constructions dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et ainsi s'opposer à l'urbanisation au coup par coup. L'opération d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence sans faire référence à une procédure particulière. En effet, l'opération d'ensemble peut se traduire par un permis d'aménager, une déclaration préalable, une zone d'aménagement concerté, etc.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction sous certaines conditions des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques, etc.

Terrain ou unité foncière :

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

Terrain naturel :

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

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit du vieux village des Angles dont il faut préserver le caractère pittoresque. Elle est inscrite dans le périmètre de la servitude concernant la protection des monuments historiques classés et est en partie concernée par la servitude de protection des sites naturels et urbains. Les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu et composent son enveloppe générale, la variété et la richesse des espaces publics.

Cette zone comprend un **secteur UAr** situé en crête de la falaise qui surplombe la vallée du Rhône, comportant des risques d'effondrement des terrains, et de ce fait soumis à conditions spéciales.

La zone UA est concernée partiellement par le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables).

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

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

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.).

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

Pour les opérations de plus de 6 logements et/ou de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le programme de logement devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

Dans le **secteur UAr**, sont admis uniquement l'aménagement des constructions existantes, et leur extension dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU réalisée en une ou plusieurs fois et ceci en compatibilité avec la nature et la stabilité du sol et des risques encourus.

Dans les **secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.



Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

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

#### **1- Alimentation en eau potable**

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

#### **2- Assainissement des eaux usées**

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

Pour les constructions dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, le demandeur doit réaliser à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant. Ces dispositifs resteront propriété du demandeur, et l'entretien lui en incombera.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

#### **3- Assainissement des eaux pluviales**

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau.

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

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

Ils seront obligatoirement enterrés pour les traversées de rues et de places.

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

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

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

En bordure des voies, en règle générale, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement.

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, des implantations différentes peuvent être admises.

Pour toute construction nouvelle il pourra être exigé une implantation des portails et des accès aux garages en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du présent règlement ne pourront être supprimés, sauf à faire l'objet d'un déplacement dans le cadre d'un projet. L'implantation des portails doit, dans ce cas, demeurer en recul de 5 mètres.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 > 3$  mètres).

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Pour la reconstruction des ruines, la hauteur ne doit pas être supérieure à celle d'origine.

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

**1 - Adaptation au terrain**

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

## 2 - Aspect des constructions

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc.).

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

## 3 - Caractère et expression des façades

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (leur hauteur doit dominer leur largeur).

Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines des façades devront dominer les vides. Les façades devront avoir un caractère plus fermé vers le Nord.

Les ornements et modénatures anciennes sont à conserver, à restaurer. Il peut s'agir de sculpture, bandeaux, corniches, niches, encadrements, moulures, chaînage d'angle, etc.

Les menuiseries de fenêtres, de portes, portails et de volets seront en harmonie avec la typologie et les caractéristiques de la construction.

Il convient de conserver et de restaurer les menuiseries anciennes existantes en bois et dans le cas où celles-ci ne pourraient être restaurées, un remplacement à l'identique sera demandé.

## 4 - Matériaux et couleurs

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier de chaux. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. L'utilisation de la pierre provenant des carrières régionales est recommandée.

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est à proscrire, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

La couleur des enduits sera obtenue par l'emploi de sable plus ou moins coloré de manière à obtenir une teinte ocre en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives sont à proscrire. Les enduits blancs ne sont pas autorisés.

## 5 - Les toitures

Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les souches de cheminées seront obligatoirement enduites.

Les terrasses en décaissé dites « tropéziennes » sont interdites.

## 6 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Les clôtures et portails devront être en cohérence avec l'existant en considérant l'ensemble de la rue dans laquelle elle s'insère.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

7 - La hauteur des murs de soutènement : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

#### 8 - Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc. Des matériaux perméables de qualité, en cohérence avec les caractéristiques et mises en œuvre locales, doivent être choisis.

Les murs de soutènement et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

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

Les citernes des combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des murets en maçonnerie.

#### 8 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

##### Pour les nouvelles constructions

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

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

##### Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante.

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

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

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la surface de vente,
- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et les restaurants : une place de



stationnement par chambre ou une place de stationnement par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

1- Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement il doit être prévu 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2- Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

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

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

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

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

## CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense, située sur le plateau de Bellevue, le long de l'avenue de la 2<sup>ème</sup> DB, de l'avenue de Verdun, de l'avenue Jules Ferry, du Boulevard Jean Rey, de l'avenue Charles de Gaulle et de la rue de la Tramontane. Elle représente le pôle attractif de la ville où sont regroupés l'habitat, les commerces et les services. Le tissu urbain y est dense et bâti en ordre continu ou discontinu. Une attention particulière doit être apportée au fonctionnement des dessertes et au stationnement des véhicules affectés aux résidents, aux visiteurs et aux services.

Elle comprend :

- le secteur **UBa** situé autour du carrefour de Bellevue, et le long de l'avenue de la 2<sup>ème</sup> DB ainsi que le long de l'Avenue Charles de Gaulle et rue de la Tramontane,
- le secteur **UBb** situé le long de l'avenue de la 2<sup>ème</sup> DB, rue Racine et Bd Jean Rey.

Elle est concernée par un secteur de mixité sociale (traverse Bellevue), figurant sur les documents graphiques, pour la création de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

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

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

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.).

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs conditions d'exploitation n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- Pour le secteur de mixité sociale identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le programme de logements devra être composé de 100% de logements locatifs sociaux.

- Pour les opérations de plus de 6 logements et/ou de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le programme de logement devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.
- Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3.a), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

#### 2- Voirie

Nonobstant les dispositions ci-dessus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'au moins 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Une voie en impasse doit avoir une largeur de plate-forme de 5 mètres et être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour sur une placette de 15/15 mètres.

Les nouveaux accès desservant plus de deux propriétés devront avoir une largeur de 5 mètres minimum.

Toute construction nouvelle (habitation hors annexes ou activité) devra disposer d'un accès d'une largeur de 3,5 mètres minimum.

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

### 1- Alimentation en eau potable

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

### 2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.  
Pour les constructions dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, le demandeur doit réaliser à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant.

Ces dispositifs resteront propriété du demandeur, et l'entretien lui en incombera.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

### 3- Assainissement des eaux pluviales

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

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

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

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

Ils seront obligatoirement enterrés pour les traversées de rues et de places.

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

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

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

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux parties de constructions situées au niveau ou sous le niveau de la voie contiguë ;
- à l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale ;
- aux bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;
- aux constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction nouvelle, il sera exigé une implantation des portails et des accès aux garages en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du présent règlement ne pourront être supprimés, sauf à faire l'objet d'un déplacement dans le cadre d'un projet. L'implantation des portails doit, dans ce cas, demeurer en recul de 5 mètres.



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

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Le long de la limite avec la zone UC et la zone UD, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et/ou 9 mètres au faîtage, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ).

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette règle ne s'applique pas pour la réalisation des bassins et des plages des piscines.

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

Non réglementé

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

**1 - Dans la zone UB**, la hauteur des constructions mesurée à partir de la voie publique existante est fixée de la façon suivante :

- 15 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 18 mètres maximum au faîtage.

**2 - Dans les secteurs UBa**, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel d'origine est fixée de la façon suivante :

- 12 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 15 mètres maximum au faîtage.

**3 - Dans le secteur UBb**, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel d'origine est fixée de la façon suivante :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée en tout point du bâtiment en prenant comme référence le terrain naturel.

Dans toute la zone et les secteurs, les superstructures techniques des bâtiments ne devront pas dépasser le niveau supérieur des acrotères ou l'enveloppe de toiture définie ci-dessus.

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

### **1 - Adaptation au terrain**

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

### **2 - Aspect des constructions**

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc.).

Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduit sont à proscrire. L'utilisation de la pierre provenant des carrières régionales est recommandée.

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est interdit, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les enduits et parements des façades doivent être de couleurs claires sans être blanche. Des couleurs plus foncées et d'autres finitions sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

### **3 - Les toitures**

Les toitures seront réalisées en tuiles rondes ou romanes, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée), avec une pente générale ne dépassant pas 35 %. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les souches de cheminée qui ne sont pas en pierre de taille seront obligatoirement enduites.

Lorsqu'un autre type de couverture est envisagé, il doit être conçu de manière à s'intégrer dans le paysage environnant.

D'autres types de toitures peuvent être réalisés lorsqu'elles sont d'une qualité architecturale certaine.

### **4 - Clôtures**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

**5 - La hauteur des murs de soutènement** : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

## 6 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

### Pour les nouvelles constructions

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

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

### Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante.

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

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

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, Pour les opérations d'ensemble, ces places doivent être affectées à des stationnements communs de la façon suivante :
  - 25 % de l'ensemble des places ci-dessus seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront accessibles aux visiteurs.
  - Sur les 75 % restant :
    - \* 40 % de l'ensemble seront obligatoirement couvertes (dalles, toiture, pergolas).
    - \* 60 % de l'ensemble seront disposées librement.
- pour les constructions à usage commercial :
  - Deux places pour les commerces jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces places de stationnement doivent être mises à la disposition de la clientèle.
- pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 30% de ces stationnements doivent être mis à la disposition des visiteurs,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas des besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

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

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

Ainsi :

- Sauf impossibilité technique justifiée, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement non couvertes il doit être prévu 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2- Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente dans des proportions similaires. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

3- Les espaces boisés classés à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.

4- Les opérations d'aménagement portant sur une superficie foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et prévoyant des espaces communs devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

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

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

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

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



## CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone située à la périphérie de la zone UB. Elle correspond à une grande partie de l'urbanisation de ces dernières années réalisée sous la forme d'habitat individuel isolé, de petits immeubles collectifs et des activités diverses.

Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, commerces, petites activités économiques.

Elle comprend le **secteur UCa**, situé boulevard du Grand Terme et rue du Grand Montagné, dans lequel les constructions sont soumises à des dispositions particulières de hauteur.

Elle est concernée par un secteur de mixité sociale (rue des Issarts), figurant sur les documents graphiques, pour la création de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

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

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

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.).

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs conditions d'exploitation n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- Pour le secteur de mixité sociale identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le programme de logements devra être composé de 100% de logements locatifs sociaux.

- Pour les opérations de plus de 6 logements et/ou de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le programme de logement devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.
- Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3.a), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - Accès

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

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

#### 2 - Voirie

Nonobstant les dispositions ci-dessus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'au moins 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Une voie en impasse doit avoir une largeur de plate-forme de 5 mètres et être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour sur une placette de 15/15 mètres.

Les nouveaux accès desservant plus de deux propriétés devront avoir une largeur de 5 mètres minimum.

Toute construction nouvelle (habitation hors annexes ou activité) devra disposer d'un accès d'une largeur de 3,5 mètres minimum.

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

**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2- Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

**3- Assainissement des eaux pluviales**

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

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

Ils seront obligatoirement enterrés pour les traversées de rues et de places.

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

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

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

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux parties de constructions situées au niveau ou sous le niveau de la voie contiguë ;
- à l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale ;
- aux bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;
- aux constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction nouvelle il sera exigé une implantation des portails et des accès aux garages en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, sauf à faire l'objet d'un déplacement dans le cadre d'un projet. L'implantation des portails doit, dans ce cas, demeurer en recul de 5 mètres.

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

1 - La distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3m).

Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et/ou 9 m au faîtage, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ).

Dans la bande de recul obtenue en application des dispositions ci-dessus, peuvent être implantées sur la limite séparative aux conditions ci-après :

- les parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel,
- les parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et 3,50 mètres à l'égout du toit, le faîtage étant perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à la limite séparative.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement, ces hauteurs sont mesurées par rapport à la côte de plancher imposée.

**Nota :** lorsque le projet est accolé à une construction voisine existante implantée en limite séparative comportant des hauteurs supérieures à celles visées ci-dessus, la hauteur de la nouvelle construction peut être de la même hauteur que celle de la construction voisine dans le respect des dispositions de l'article UC 10.

2 - Pour les opérations d'ensemble réalisées sous forme de permis de construire valant division, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives internes de l'opération. Lorsque la construction ne jouxte pas ces limites, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

Pour toutes nouvelles constructions postérieures à la division, ce sont les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus qui s'appliquent.

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour la réalisation des bassins et des plages des piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation des bassins et des plages des piscines.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs. Les parkings souterrains sont compris dans l'emprise au sol. Les surfaces couvertes par une structure ajourée telles que pergola, tonnelle sont comprises dans l'emprise au sol.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.



Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol de 20% conformément à l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

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

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel d'origine est fixée de la façon suivante :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel d'origine est fixée de la façon suivante :

- 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses,
- 9 mètres maximum au faîtage.

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

#### **1 - Adaptation au terrain**

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

#### **2 - Aspect des constructions**

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeoniers, etc...).

#### **3 - Matériaux et couleurs**

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier de chaux. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduit sont à proscrire. L'utilisation de la pierre provenant des carrières régionales est recommandée.

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est interdit, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires sans être blanche. Des couleurs plus foncées et d'autres finitions sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

#### **4 - Les toitures**

Les toitures seront réalisées en tuiles rondes ou romanes, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée), avec une pente générale ne dépassant pas 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les souches de cheminée qui ne sont pas en pierre de taille seront obligatoirement enduites.  
Lorsqu'un autre type de couverture est envisagé, il doit être conçu de manière à s'intégrer dans le paysage environnant.  
D'autres types de toitures peuvent être réalisés lorsqu'ils sont d'une qualité architecturale certaine.

#### 5 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.  
La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

6 - La hauteur des murs de soutènement : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

#### 7 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

##### Pour les nouvelles constructions

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.  
La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

##### Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante.

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

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

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 m. x 2,5 m. minimum.

Les besoins à prendre en compte sont :

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

Pour les opérations d'ensemble, ces places doivent être affectées à des stationnements communs répartis de la façon suivante :

- 25 % de l'ensemble des places ci-dessus seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront accessibles aux visiteurs.
- Sur les 75 % restant :
  - \* 40 % de l'ensemble seront obligatoirement couvertes (dalles, toiture, pergolas).
  - \* 60 % de l'ensemble seront disposées librement.

- pour les constructions à usage commercial :
  - Deux places pour les commerces jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces places de stationnement doivent être mises à la disposition de la clientèle.
- pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 30% de ces stationnements doivent être mis à la disposition des visiteurs,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas des besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

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

1 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire devra prévoir 15% d'espaces libres traités en pleine terre garantissant la perméabilité des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement, il doit être prévu :

- 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2 - Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

3 - Les opérations d'aménagement portant sur une superficie foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et prévoyant des espaces communs devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

4 - Les espaces boisés classés à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

## CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit des quartiers de Candau et du Lozet caractérisés par un développement sous la forme d'un habitat individuel de faible à moyenne densité.

Elle comprend :

- un **secteur UDa** situé quartier Font d'Irac dans lequel une règle particulière d'emprise au sol est instituée ;
- un **secteur UDb** situé quartier Candau dans lequel des règles particulières d'emprise au sol et de part d'espaces verts à la parcelle sont instituées ;
- un **secteur UDc** situé quartiers de la Fabrique, Mourre de Lorette et du Chêne Vert, concernés par le périmètre du site classé du panorama du rocher des Doms.

La zone UD est concernée partiellement :

- par le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables) ;
- par le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3.b et l'article 9-2 des dispositions générales du présent règlement pour les prescriptions applicables).

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

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

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.)

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

- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où leurs conditions d'exploitation n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- Pour les opérations de plus de 6 logements et/ou de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le programme de logement devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.
- Les constructions, installations, exhaussements et affouillements nécessaires au service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

- Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a), les prescriptions du titre VI sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3.b), les prescriptions de l'article 9-2 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- Pour le **patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** (B1 à B3 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

#### **2 - Voirie**

Nonobstant les dispositions ci-dessus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'au moins 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Une voie en impasse doit avoir une largeur de plate-forme de 5 mètres et être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour sur une placette de 15/15 mètres.

Les nouveaux accès desservant plus de deux propriétés devront avoir une largeur de 5 mètres minimum.

Toute construction nouvelle (habitation hors annexes ou activité) devra disposer d'un accès d'une largeur de 3,5 mètres minimum.



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

### 1- Alimentation en eau potable

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

### 3- Assainissement des eaux pluviales

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

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

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

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

Ils seront obligatoirement enterrés pour les traversées de rues et de places.

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

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

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

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux parties de constructions situées au niveau ou sous le niveau de la voie contiguë ;
- à l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale ;
- aux bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;
- aux constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction nouvelle, il sera exigé une implantation des portails et des accès aux garages en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du présent règlement ne pourront être supprimés, sauf à faire l'objet d'un déplacement dans le cadre d'un projet. L'implantation des portails doit, dans ce cas, demeurer en recul de 5 mètres.

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

1 - La distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

Dans la bande de recul obtenue en application des dispositions ci-dessus, peuvent être implantées sur la limite séparative aux conditions ci-après :

- les parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain

- naturel,
- les parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel et 3,50 mètres à l'égout du toit, le faitage étant perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à la limite séparative.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement, ces hauteurs sont mesurées par rapport à la côte de plancher imposée.

**Nota** : lorsque le projet est accolé à une construction voisine existante implantée en limite séparative comportant des hauteurs supérieures à celles visées ci-dessus, la hauteur de la nouvelle construction peut être de la même hauteur que celle de la construction voisine dans le respect des dispositions de l'article UD 10.

2 - Pour les opérations d'ensemble réalisées sous forme de permis de construire valant division, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives internes de l'opération. Lorsque la construction ne jouxte pas ces limites, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

Pour toutes nouvelles constructions postérieures à la division, ce sont les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus qui s'appliquent.

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour la réalisation des bassins et des plages des piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

#### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.  
Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation des bassins et des plages des piscines.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs. Les parkings souterrains sont compris dans l'emprise au sol. Les surfaces couvertes par une structure ajourée telles que pergola, tonnelle sont comprises dans l'emprise au sol.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Dans la zone UD et le secteur UD<sub>s</sub>, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

Dans le secteur UD<sub>a</sub>, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Dans le secteur UD<sub>b</sub>, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.

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

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 9 mètres maximum au faitage.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants.

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

### **1 - Adaptation au terrain**

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

### **2 - Aspect des constructions**

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc.).

### **3 - Matériaux et couleurs**

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier de chaux. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduit sont à proscrire. L'utilisation de la pierre provenant des carrières régionales est recommandée.

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

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires sans être blanche. Des couleurs plus foncées et d'autres finitions sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

En **secteur UDs**, les enduits de façades seront de teinte sable ou jaune clair.

### **4 - Les toitures**

Les toitures seront réalisées en tuiles rondes ou romanes, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée), avec une pente générale ne dépassant pas 35 %. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les souches de cheminée qui ne sont pas en pierre de taille seront obligatoirement enduites.

Lorsqu'un autre type de couverture est envisagé, il doit être conçu de manière à s'intégrer dans le paysage environnant.

D'autres types de toitures peuvent être réalisés lorsqu'elles sont d'une qualité architecturale certaine.

En **secteur UDs**, les toitures devront être en tuiles demi-rondes de teinte claire.

### **5 - Clôtures**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement et par débordement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

6 - La hauteur des murs de soutènement : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

#### 7 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

##### Pour les nouvelles constructions

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

##### Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante.

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

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

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

Les besoins à prendre en compte sont :

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

Pour les opérations d'ensemble, ces places doivent être affectées à des stationnements communs répartis de la façon suivante :

- 25 % de l'ensemble des places ci-dessus seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront accessibles aux visiteurs.
- Sur les 75 % restant :
  - \* 40 % de l'ensemble seront obligatoirement couvertes (dalles, toiture, pergolas).
  - \* 60 % de l'ensemble seront disposées librement.
- pour les constructions à usage commercial :
  - Deux places pour les commerces jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces places de stationnement doivent être mises à la disposition de la clientèle.
- pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 30% de ces stationnements doivent être mis à la disposition des visiteurs,

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas des besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

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

1 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire devra prévoir :

- dans la zone UD et les secteurs UDa et UDd, 25% d'espaces libres traités en pleine terre garantissant la perméabilité des sols,
- dans le secteur UDb, 35% d'espaces libres traités en pleine terre garantissant la perméabilité des sols.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement, il doit être prévu :

- 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2 - Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.



3 - Les opérations d'aménagement portant sur une superficie foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et prévoyant des espaces communs devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

4 - Les espaces boisés classés à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

## CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques (commerciales, de services, de bureaux et artisanales essentiellement) situé quartiers Grand Angles, Mousselière, rue de la Tramontane et un petit secteur en limite avec le quartier de la Bégude sur Rochefort-du-Gard.

La zone UE est concernée partiellement sur le secteur Mousselière par une servitude au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dans le cadre de la mutation de ce secteur vers une vocation d'habitat, de commerces et services.

La zone UE est concernée partiellement par le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables).

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

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

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visés à l'article UE 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, etc.)
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- Les constructions à usage de logements de fonction destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone. En outre, ce logement devra être intégré au bâtiment d'activité. La surface de plancher du logement devra être de 120 m<sup>2</sup> maximum sans pouvoir représenter plus de 30% de la surface de plancher de l'activité.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (à l'exclusion des logements de fonction encadrés par les dispositions de l'alinéa précédent) :
  - lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
  - lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.

- Dans la servitude d'attente au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, l'extension des constructions à usage d'activités existantes et d'habitation est autorisée dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Dans les **secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **Zone non aedificandi**

Une zone non aedificandi (carré de 60 mètres de côté centré sur l'axe du puits) est définie autour de l'ancien puits de forage dits des « Angles 1 » situé dans l'extrême Nord-Ouest de la commune.

Cette zone ne saurait faire l'objet d'aucun usage, si ce n'est celui de zones de stationnement qui peuvent être accompagnées d'ombrières à condition de réaliser une étude géotechnique permettant de garantir la pérennité du site. Dans ce cas, un cercle de rayon de 5 mètres autour de l'axe du puits devra rester totalement inaccessible aux véhicules, ceci afin d'éviter tout endommagement des restes de la tête du puits sectionnée à 2,5 mètres sous la surface du sol.

Dans ce périmètre, devra être possible et garanti, l'accès et le positionnement d'un appareil de forage si une intervention s'avérait un jour nécessaire pour la reprise du puits.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Le long de la D900, les accès devront être limités au strict minimum, lorsqu'ils sont envisagés, ils sont soumis à l'accord préalable de l'autorité compétente. Lorsque le terrain peut être desservi par une voie communale de caractéristiques suffisantes, ils sont interdits.

Toute construction nouvelle devra disposer d'un accès d'une largeur de 3,5 mètres minimum.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

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

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitations ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2- Assainissement des eaux usées

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

Tous les rejets d'eaux usées provenant des activités doivent être traités et être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

## 3- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

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

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée.

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

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

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

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Pour les opérations d'aménagement, cette disposition est applicable le long des voies structurantes. Le long des voies de moindre importance, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

Pour toute construction nouvelle, il sera exigé une implantation des portails et des accès aux garages en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du présent règlement ne pourront être supprimés, sauf à faire l'objet d'un déplacement dans le cadre d'un projet. L'implantation des portails doit, dans ce cas, demeurer en recul de 5 mètres.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

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

Pour toutes les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres ( $L = H$ , minimum 4 mètres).

#### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les règles de sécurité incendies et de protection civile, relevant de la responsabilité du constructeur, soient respectées sans adaptation.

Une distance minimale de 3 mètres entre les constructions devra être respectée.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs. Les parkings souterrains sont compris dans l'emprise au sol. Les surfaces couvertes par

une structure ajourée telles que pergola, tonnelle sont comprises dans l'emprise au sol.  
Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

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

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

1 - La hauteur hors tout des constructions à usage d'habitation et de bureau, mesurée à partir du terrain naturel d'origine avant les terrassements éventuels est fixée à 9 mètres maximum.

2 - Pour les autres constructions, la hauteur hors tout est fixée à 10 mètres maximum.

Cette disposition ne s'applique pas pour les superstructures nécessaires au fonctionnement des installations autorisées.

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

#### **1 - Adaptation au terrain**

Les terrassements en déblais sont admis afin de constituer des plates-formes pour l'implantation des activités. Ces terrassements devront comporter des talus qui n'excèdent pas le rapport 1/1 lorsqu'ils jouxtent une limite séparative.

#### **2 - Aspect des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc...).

#### **3 - Clôtures**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.  
La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

4 - **La hauteur des murs de soutènement** : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

#### **5 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements**

##### **Pour les nouvelles constructions**

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.  
La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées



dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante.

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

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

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

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

1 – Habitat

Deux places par logement.

2 – Bureaux

Une place par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

30% de ces stationnements doivent être mis à la disposition des visiteurs.

3 - Commerces

Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces places de stationnement doivent être mises à la disposition de la clientèle.

4 - Hôtels et restaurants

Une place par chambre.

Restaurant: une place par 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

5- Artisanat

Une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6 - Autres établissements

Une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas des besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

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

1 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Sauf impossibilité technique justifiée, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement non couvertes il doit être prévu 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2 - Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

3 - Les limites séparatives avec le domaine public doivent être plantées d'arbres d'alignement de haute tige.

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

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

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

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

## CHAPITRE VI : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UL

Il s'agit de zones à vocation d'équipements de tourisme, de loisirs et sportifs.

Elles sont situées dans la plaine entre la voie ferrée et le Rhône ainsi que qu'au niveau de l'avenue Charles de Gaulle (parc du Cosmos).

La zone UL est concernée partiellement par le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3.b et l'article 9-2 des dispositions générales du présent règlement pour les prescriptions applicables).

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

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

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

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles visés à l'article 4AU 2.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.)

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

- Les constructions et les installations publiques ou privées, de sport et de loisirs,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau, public de transport électrique, les constructions nécessaires au service public ferroviaire, etc.) sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités de tourisme, loisirs et de sports auxquelles cette zone est dévolue.

- Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement (cf. plan de zonage 5.3.b), les prescriptions de l'article 9-2 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sur la RD 2, un seul accès est autorisé pour l'ensemble de la zone.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

#### **2 – Voirie**

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les voies structurantes ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Toutefois, une voie en impasse desservant plusieurs constructions doit avoir une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres et être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (rond point d'au moins 16 mètres de diamètre ou placette dont la plus petite dimension ne peut être inférieure à 10 mètres).

### **ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2- Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines

raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

### 3- Assainissement des eaux pluviales

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Pour toute construction nouvelle il sera exigé une implantation des portails et des accès aux garages en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du présent règlement ne pourront être supprimés, sauf à faire l'objet d'un déplacement dans le cadre d'un projet. L'implantation des portails doit, dans ce cas, demeurer en recul de 5 mètres.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

#### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements sportifs.



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

### **1 - Adaptation au terrain**

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

### **2 - Aspect des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc.).

### **3 - Clôtures**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement et par débordement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

**4 - La hauteur des murs de soutènement** : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

### **5 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements**

#### **Pour les nouvelles constructions**

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

#### **Pour les constructions existantes**

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante.

## **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Les besoins en stationnement seront justifiés par le pétitionnaire à l'appui d'une note explicative. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont 5 m. x 2.5 m. minimum.

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

1 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Sauf impossibilité technique justifiée, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement non couvertes il doit être prévu 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2 - Les plantations existantes seront maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

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

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

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

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

## CHAPITRE VII : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZ

### CARACTERE DE LA ZONE UZ

Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense, située au Nord de l'avenue de la 2<sup>ème</sup> DB, elle correspond au site des anciennes installations industrielles « Sud céréales » pour lesquelles un projet de reconversion urbaine est réalisé dans le cadre d'une procédure de ZAC dont l'acte de création a été approuvé par le conseil municipal du 25 mai 2010.

Elle représente l'un des pôles attractifs de la ville où sont regroupés l'habitat, les commerces, les bureaux et les services.

Une attention particulière doit être apportée au fonctionnement des dessertes et au stationnement des véhicules affectés aux résidents, aux visiteurs, aux commerces, aux bureaux et aux services.

Elle est concernée par une servitude de mixité sociale selon les dispositions de l'article L.151-15 code de l'urbanisme.

Elle est concernée partiellement par le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables).

Elle comprend deux secteurs et un sous-secteur avec des dispositions règlementaires particulières par rapport à celles communes de la zone UZ :

- **Le secteur UZa**, l'habitat est interdit et il comprend des règles de hauteurs différentes.
- **Le sous-secteur UZa<sub>1</sub>**, correspondant à l'ensemble bâti récemment réhabilité comprenant plusieurs commerces situés à l'angle Sud-Ouest. L'habitat et l'extension des constructions existantes sont interdits.
- **Le secteur UZb**, comprend des règles de hauteur différentes.

#### Mode d'emploi du règlement :

La zone UZ concerne la totalité de la ZAC Sud céréales créée le 25 mai 2010, sa mise en œuvre s'effectue dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement. Il en résulte que les règles ci-après sont applicables respectivement d'une part pour les équipements publics à mettre en place au niveau de l'aménagement des terrains et le projet des VRD et d'autre part, aux programmes de construction à réaliser sur chacune des zones, des secteurs ou des îlots d'affectation qui feront l'objet d'une cession et d'une demande de permis de construire instruite au coup par coup.

Le cahier des charges de cession de terrain, remis à chaque acquéreur de terrain par l'aménageur, comporte des dispositions complémentaires qui doivent être prises en compte pour chaque programme de construction.

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

#### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toutes les constructions ou installations autres que celles admises à l'article UZ 2.

2 - Les garages en sous-sol de plus d'un niveau enterré ou semi-enterré, en aucun cas les places de stationnement ne devront être compartimentées en box individuels.

3 - En outre, **dans le secteur UZa et le sous-secteur UZa<sub>1</sub>**, les constructions à usage d'habitat sont interdites. **Dans le sous-secteur UZa<sub>1</sub>**, l'extension des constructions existantes est interdite.

4 - Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.)

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

- 1 - Les constructions à usage : d'habitat et leurs dépendances, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux et de service public ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions admises.
- 3 - Les aires de stationnement des véhicules.

Pour la zone UZ, le programme de logement global devra contenir 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat. Une servitude de mixité sociale est instituée à cet effet sur les documents graphiques conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Leur répartition géographique devra être prévue à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble et non à celui de chaque permis de construire. De plus, chaque programme de constructions à destination d'habitation ne devra pas comporter plus de 25 logements locatifs sociaux d'un seul tenant.

Dans le sous secteur UZa<sub>1</sub>, la surface de plancher est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UZa, sont autorisées les terrasses non closes et non couvertes d'habitations en surplombs, localisées dans la zone UZ.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3.a), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

### **ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Chaque terrain cessible sera équipé d'un exutoire des eaux usées disposé en attente au droit de la voie publique, sur lequel chaque programme de construction devra être raccordé à sa charge.

## 3- Assainissement des eaux pluviales

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

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

Ils seront obligatoirement enterrés pour les traversées de rues et de places.

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

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

#### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le long des voies communales ou départementales existantes suivantes :

- Avenue de la 2<sup>ème</sup> DB,
- Rue Massepezoul,
- Rue de Néguelou,
- Rue Mousselière,

les constructions doivent être implantées, au minimum, à la marge de recul représentée sur les documents graphiques.

Le long des voies internes à la zone UZ, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'espace commun qui la jouxte, ou à au moins 2 mètres.

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

Lorsque la construction ou éléments architecturaux de ladite construction (casquettes, pergolas, auvents, balcons, terrasses, etc.) ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

#### **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel moyen établi à la cote 67 NGF.



- La hauteur maximale autorisée s'apprécie au regard de deux critères : une valeur métrique et un nombre de niveaux.
- Les planchers habitables devront être réalisés à au moins 0,50 mètre au dessus du terrain d'origine <sup>(1)</sup>.
- Les éléments techniques des constructions (cheminées, ventilations..) doivent faire partie intégrante du projet architectural, ils doivent s'inscrire dans l'enveloppe des hauteurs maximum fixées ci-après toutefois, une hauteur supplémentaire de 0,50 mètre est admise.

<sup>(1)</sup> le terrain naturel est défini sur le plan topographique - état des lieux établi en janvier 2012 par le géomètre expert, joint au dossier de réalisation de la ZAC

Autres dispositions :

**Dans la zone UZ,**

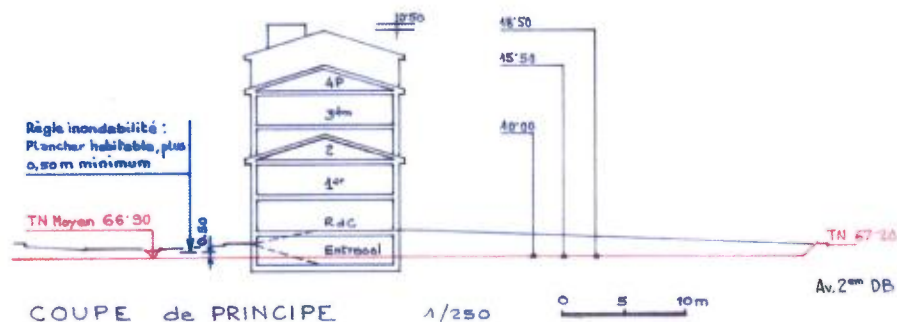
- La hauteur des constructions est limitée à 15,50 mètres et à R+3. En plus, dans cette zone, 30 % de l'emprise au sol du programme de construction peut avoir une hauteur limitée à 18,50 mètres et à R+4 partiel.

**Dans le secteur UZa et le sous-secteur UZa1,**

- la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et à R+1.

**Dans le secteur UZb,**

- la hauteur des constructions est limitée à 18,50 mètres et à R+4.



Nota important  
- la représentation des voies, espaces communs, bâtiments sont indicatifs  
- la hauteur limitée des constructions est cumulée en métrique et en nombre de niveaux.  
(Ces dispositions s'appliquent à toutes les formes de toitures)

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

### **1 - Adaptation au terrain**

Le choix d'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et devront permettre la réalisation de garages en sous-sol ou entresol.

### **2 - Aspect des constructions**

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc...).

Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduit sont à proscrire. L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est interdit, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Sur les parties non closes et non couvertes en étages des bâtiments, les pergolas et autres artifices architecturaux (auvent, terrasse, casquette, etc.) sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intégration du bâtiment dans son environnement.

Les économies d'énergie, les énergies renouvelables; les matériaux, les produits, les organes ou solutions techniques innovantes dans la réalisation des constructions, compatibles avec les concepts d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable, devront faire partie intégrante de la conception architecturale du projet.

### 3 - Les toitures

Les toitures devront avoir une pente comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toiture peuvent être envisagés lorsqu'ils présentent une qualité d'intégration urbaine et architecturale.

### 4 - Les enduits et parements des façades

Ils doivent être de finition lisse et de couleurs claires sans être blanche. Des couleurs plus foncées et d'autres finitions sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

### 5 - Les clôtures

Elles devront être réalisées soit :

- avec un muret de 0,40 mètre et d'une grille à mailles soudées, de dessin simple sur supports métalliques (l'ensemble de couleur grise) doublés d'une haie vive chaque fois que possible.
- soit d'une grille à mailles soudées, de dessin simple sur supports métalliques (l'ensemble de couleur grise) doublés d'une haie vive chaque fois que possible.

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

La hauteur totale de la clôture et des portails ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

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

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

Il doit être prévu :

- 200 places de stationnement communes (125 places réservés à l'habitat et 75 places répondant aux besoins des commerces et services), accessibles à tous, disposées de façon perpendiculaires, en oblique ou parallèle aux voies de dessertes internes à la zone, elles seront réparties en fonction des besoins des programmes de construction et réalisées dans le cadre du programme d'aménagement des infrastructures de la ZAC.
- En outre, chaque programme de logements devra comporter au minimum 1,5 places de stationnement par logement, réalisées, de préférence, de façon intégrée en rez de chaussée, en sous-sol ou entresol des bâtiments, en conséquence, elles sont à la charge du ou des constructeurs. Des solutions alternatives sont admises (dallages, dalles, pergolas, etc. rattachés au bâtiment).

Leur localisation sera choisie en fonction de la topographie des lieux et des contraintes techniques du terrain.

Pour l'hébergement hôtelier, il doit être prévu 0,5 place de stationnement par chambre.  
Pour les résidences de services, il doit être prévu 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement.

**Dans le secteur UZb**, pour les bureaux, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le sous-secteur UZa1**, il doit être prévu :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces,
- 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un emplacement sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

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

- Sauf impossibilité technique justifiée, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

- Les voies et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges d'essences méditerranéennes à faible entretien et consommation d'eau.

Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies composées dotées au minimum d'une strate arbustive.

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

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

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

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

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle à vocation principale d'habitat et d'équipements publics/collectifs située rue Massepezoul.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

La zone 1AU est concernée partiellement par le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables).

En application de la doctrine « PLU et risque inondation » dans le Gard, dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement, il est possible de réaliser une étude complémentaire venant préciser les ouvrages hydrauliques à réaliser afin d'exonder le secteur concerné du risque inondation par ruissellement. C'est à l'appui de cette étude que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU pourra être envisagée.

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

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

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

Toute nouvelle construction à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres ( $L = H$ , minimum 4 mètres).

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

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé



## CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

### CARACTERE DE LA ZONE 2AUH

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

Cette zone comprend :

- un **secteur 2AUH<sub>1</sub>**, quartier « Combe Chazet », dont l'urbanisation est conditionnée à une opérations d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et au respect des principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU).
- un **secteur 2AUH<sub>2</sub>**, quartier « Font d'Irac », dont l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et au respect des principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

Le **secteur 2AUH<sub>1</sub>** est concerné par un emplacement réservé, figurant sur les documents graphiques, pour la création de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme.

Le **secteur 2AUH<sub>2</sub>** est concerné par un secteur de mixité sociale, figurant sur les documents graphiques, pour la création de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

Le **secteur 2AUH<sub>2</sub>** est concernée partiellement :

- par le **risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables) ;
- par le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3.b et l'article 9-2 des dispositions générales du présent règlement pour les prescriptions applicables).

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

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

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

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.)

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

Dans le **secteur 2AUH<sub>1</sub>**, l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Un emplacement réservé identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme est institué : le programme de logements devra comprendre 80% de logements locatifs sociaux.

Dans le **secteur 2AUH<sub>2</sub>**, l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Une servitude de mixité sociale est identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : le programme de logements devra comprendre 40% de logements locatifs sociaux.

Dans les **secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3.a), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Dans les **secteurs concernés par le risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3.b), les prescriptions de l'article 9-2 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'au moins 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

En tout état de cause, les accès et les voiries doivent être organisés et aménagés en considération des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

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

**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2- Assainissement des eaux usées**

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Chaque terrain cessible sera équipé d'un exutoire des eaux usées disposé en attente au droit de la voie publique, sur lequel chaque programme de construction devra être raccordé à sa charge.

**3- Collecte et gestion des eaux pluviales**

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

contraintes techniques, pour des opérations réduites (moins de 3 000 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2l/s.

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

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 2AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Cette règle ne s'applique pas:

- aux parties de constructions situées au niveau ou sous le niveau de la voie contiguë ;
- aux bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- aux constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction nouvelle, il sera exigé une implantation des portails et des accès aux garages en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 2AUH<sub>1</sub>, les constructions doivent être implantées à au moins 75 mètres de l'axe de la RN 100.

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

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Le long de la limite avec la zone UC, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et/ou 9 mètres au faîtage, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. ( $L = H$ ).

#### **ARTICLE 2AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra respecter les principes exposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En tout état de cause, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

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

##### 1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et permettre la réalisation de garages en sous-sol ou entresol.

##### 2 - Aspect des constructions

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc.).

Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduit sont à proscrire. L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est interdit, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les économies d'énergie, les énergies renouvelables ; les matériaux, les produits, les organes ou solutions techniques innovantes dans la réalisation des constructions, compatibles avec les concepts d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable, devront faire partie intégrante de la conception architecturale du projet.

##### 3 - Les toitures

Les toitures devront avoir une pente comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toiture peuvent être envisagés lorsqu'ils présentent une qualité d'intégration urbaine et architecturale.

#### 4 - Les enduits et parements des façades

Ils doivent être de finition lisse et de couleurs claires sans être blanche. Des couleurs plus foncées et d'autres finitions sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

#### 5 - Les clôtures

Elles devront être réalisées soit :

- avec un muret de 0,40m et d'une grille à mailles soudées, de dessin simple sur supports métalliques (l'ensemble de couleur grise) doublés d'une haie vive chaque fois que possible.
- soit d'une grille à mailles soudées, de dessin simple sur supports métalliques (l'ensemble de couleur grise) doublés d'une haie vive chaque fois que possible.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire. La hauteur totale de la clôture et des portails ne doit pas excéder 1,80 mètre. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement.

6 - La hauteur des murs de soutènement : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

#### 7 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

##### Pour les nouvelles constructions

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

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

##### Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante.

### **ARTICLE 2AUH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

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

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

Les besoins à prendre en compte sont :

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

Ces places doivent être affectées à des stationnements communs à raison de 0,5 place de stationnement par logement qui seront réparties de la façon suivante :

- 25 % de l'ensemble des places ci-dessus seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront non closes et accessibles aux visiteurs.
- Sur les 75 % restant :
  - \* 50 % de l'ensemble seront obligatoirement couvertes (dalles, toiture, pergolas).
  - \* 50 % de l'ensemble seront disposées librement.
- pour les constructions à usage commercial :
  - Deux places pour les commerces jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de vente



- Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces places de stationnement doivent être mises à la disposition de la clientèle.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 30% de ces stationnements doivent être mis à la disposition des visiteurs,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

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

1 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

Ainsi :

- Sauf impossibilité technique justifiée, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement, il doit être prévu :

- 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2 - Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente dans des proportions similaires. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

3 - Les opérations d'aménagements devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

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

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

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

L'orientation des bâtiments devra également prendre en compte les nuisances sonores de la RN 100.

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

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

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

Cette zone comprend :

- un **secteur A** situé dans la plaine correspondant à des secteurs dans lesquels sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- un **secteur Aa** au pied du vieux village (boulevard du Midi et allée Louis Montagné) correspondant à des secteurs dans lesquels sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes,
- Un **secteur Ap** de protection paysagère.

La zone A et ses secteurs sont concernés partiellement par le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3.b et l'article 9-2 des dispositions générales du présent règlement pour les prescriptions applicables).

La zone A et ses secteurs sont concernés partiellement par les **périmètres de protection des captages d'eau potable** (cf. plans de zonage 5.1 et 5.2 et l'article 15 des dispositions générales).

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

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

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

Toutes les constructions et les installations autres que celles définies à l'article A 2 sont interdites.

En outre, sont également interdits les installations et les travaux suivants :

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1- Dans la zone A, les secteurs Aa et Ap, sont autorisés :

- les serres nécessaires à la production agricole,
- l'opération d'aménagement de la liaison Est-Ouest au Sud d'Avignon déclarée d'utilité publique et prévue en emplacement réservé ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à cet aménagement,
- les constructions, installations, exhaussements et affouillements nécessaires au service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (les constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire, au service public de distribution d'électricité, etc.) sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

**2- Dans la zone A et les secteurs Aa, sont autorisés :**

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole notamment :
  - Les hangars pour le matériel et les récoltes agricoles, les étables, et leur extension,
  - Les habitations nécessaires au logement de l'exploitant et du personnel agricole et leur extension,
  - Les constructions et installations liées au tourisme rural géré par l'exploitant agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme auberge, etc.) et les locaux de vente des produits de l'exploitation à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
  - En règle générale, ces bâtiments doivent être attenants ou proches du lieu d'exploitation. Des adaptations sont admises lorsque les conditions d'exploitation agricole le justifient ou lorsqu'il s'agit d'aménagement et/ou de l'extension d'un bâtiment existant.

**3- Dans les secteurs Aa, sont autorisés :**

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

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,
- l'extension limitée des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 25% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

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

4- Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement (cf. plan de zonage 5.3.b), les prescriptions de l'article 9-2 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

5- Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable (cf. plans de zonage 5.1 et 5.2), les prescriptions de l'article 15 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès nouveaux sur la N100 et la D2 sont interdits.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

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

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique d'eau potable, l'alimentation pourra être réalisée par forages, captages ou puits particuliers à condition que l'hygiène et la protection sanitaire soit assurées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **2 – Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif. A défaut de réseau public existant, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs individuels de traitement et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux est interdite.

Tous les rejets d'eau usée provenant des activités doivent être traités et être conformes à la réglementation en vigueur avant leur rejet dans le milieu naturel.



### 3 - Assainissement des eaux pluviales

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

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

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

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

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

1 - A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies.

2 - Le long des cours d'eau, canaux et roubines, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des berges.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres ( H/2, minimum 4 mètres).

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone A et le secteur Ap, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les secteurs Aa,

- l'extension de l'habitation existante visée à l'article A2 est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant + extension),
- les annexes visées à l'article A2 sont limitées à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe,
- les piscines visées à l'article A2 sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou autres**

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

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

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

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

### **Pour les annexes à l'habitation**

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout à l'acrotère et 4,50 mètres au faîtage.

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

### **1 - Adaptation au terrain**

Les terrassements en déblais sont admis afin de constituer des plates-formes pour l'implantation des activités. Ces terrassements devront comporter des talus qui n'excèdent pas le rapport 1/1 lorsqu'ils jouxtent une limite séparative.

### **2 - Aspect des constructions**

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers, etc.).

### **3 - Clôtures**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

4 - La hauteur des murs de soutènement : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m. x 2.5 m. minimum.

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

1 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Sauf impossibilité technique justifiée, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement non couvertes il doit être prévu 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2 - Les plantations existantes seront maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente dans des proportions similaires. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

3 - Des plantations écrans peuvent être imposées pour des constructions susceptibles d'avoir un impact dans le site par rapport aux perceptions visuelles depuis le village.

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

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

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

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

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comprend trois secteurs :

- un **secteur Na** situé en bordure du boulevard du Midi sous le vieux village,
- un **secteur Nr** situé Montée du Valadas comportant des risques d'effondrement des terrains où l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont interdits.
- un **secteur Ns** correspondant au site classé du « plateau rocheux ».

Le zone N et ses secteurs sont concernés partiellement par le **risque inondation par débordement** (cf. plan de zonage 5.3.b et l'article 9-2 des dispositions générales du présent règlement pour les prescriptions applicables).

La zone N est concernée partiellement par les **périmètres de protection des captages d'eau potable** (cf. plans de zonage 5.1 et 5.2 et l'article 15 des dispositions générales).

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

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N et le secteur Na, sont interdites toute construction ou installation autres que celles visées à l'article N 2.

Dans les secteurs Nr et Ns, sont interdites toute construction ou installation nouvelle ainsi que la modification des constructions existantes.

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

##### 1- Dans l'ensemble de la zone N :

- L'opération d'aménagement de la liaison Est-Ouest au Sud d'Avignon déclarée d'utilité publique et prévue en emplacement réservé ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à cet aménagement,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que leurs exhaussements et affouillements dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau public de transport électrique, les constructions nécessaires au service public ferroviaire, service public fluvial, etc.) sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les remblais/déblais nécessaires pour aménager une infrastructure pourront être autorisés dès lors que ces aménagements auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.



- Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement (cf. plan de zonage 5.3.b), les prescriptions de l'article 9-2 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## **2- Dans le secteur Na :**

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

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,
- l'extension limitée des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 25% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher par annexe. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

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

**3- Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable (cf. plans de zonage 5.1 et 5.2), les prescriptions de l'article 15 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.**

**4- Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B3 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie,

sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs sur la N 100 et la D 2 sont interdits.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde afin d'apprécier la compatibilité du projet avec les critères de sécurité routière et de préservation du patrimoine routier.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

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

Pour les constructions ne recevant pas de public, des forages peuvent être admis dans la mesure où ils sont réalisés conformément à la réglementation sanitaire départementale en vigueur et qu'ils ont fait l'objet d'une analyse réalisée par un laboratoire agréé attestant de la conformité de l'eau aux normes de potabilité.

##### **2 – Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif. A défaut de réseau public existant, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs individuels d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux est interdite. Tous les rejets d'eau usée provenant des activités doivent être traités et être conformes à la réglementation en vigueur avant leur rejet dans le milieu naturel.

##### **3 - Assainissement des eaux pluviales**

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

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

Type	Volume à retenir dans noue de rétention ou réservoir ou autre système de stockage
<u>Opération d'aménagement de moins de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées), constructions nouvelles isolées ou extension de constructions existantes dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées nouvellement créées. En dessous de ce seuil de 40 m<sup>2</sup>, aucune rétention n'est exigée.</u>	100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Sont prises en compte les surfaces imperméabilisées créées.
<u>Opération d'aménagement de plus de 1 ha (surface de l'ensemble des parcelles concernées)</u>	Les prescriptions de la police de l'eau s'appliquent. Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation spécifique auprès du service assurant la police de l'eau sur la base d'une rétention de 100 l/m <sup>2</sup> de surface imperméabilisée

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

1 - A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies.

2- Le long des cours d'eau, canaux et roubines, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des berges.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, local à poubelles...) d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , minimum 3 mètres).

Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements dans les volumes existants et pour la réalisation des bassins et des plages des piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone N et les secteurs Nr et Ns, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le secteur Na :

- l'extension de l'habitation existante visée à l'article N2 est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant + extension),
- les annexes visées à l'article N2 sont limitées à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe,
- les piscines visées à l'article N2 sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

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

#### Pour les annexes à l'habitation

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4,50 mètres au faîtage.

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

#### 1 - Adaptation au terrain

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

#### 2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

#### 3 - Les toitures

Les toitures réalisées seront soit en tuiles rondes ou romanes, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée), avec une pente générale ne dépassant pas 35 %. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les souches de cheminée qui ne sont pas en pierre de taille seront obligatoirement enduites. Lorsqu'un autre type de couverture est envisagé, il doit être conçu de manière à s'intégrer dans le paysage environnant.

#### 4 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement, la création ou la 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 5 cm sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

5 - La hauteur des murs de soutènement : elle doit être limitée strictement aux besoins de la construction. Les terrassements artificiels induisant la création d'un mur de soutènement sont interdits.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m. x 2.5 m.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'accord de l'autorité compétente.

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

1 - Les abattages d'arbres sont strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et leur accès. Les arbres abattus devront être remplacés. Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (Herbe de la Pampa, buddleia, Ailante, Robinier faux accacia, Renouée du Japon, etc.). Il convient également d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

2 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

Ainsi :

- Sauf impossibilité technique justifiée, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

En outre sur les aires de stationnement non couvertes il doit être prévu 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3 - Les espaces boisés classés à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

**TITRE VI : PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE  
DU RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT**



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Indépendamment des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou dans ce zonage du risque inondation par ruissellement pluvial, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPRi et du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc...).

En application de l'article R431.9 du code de l'urbanisme, les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au **nivellement général de la France (NGF)**.

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa fort (zones F-U, F-NU) ou en secteur d'aléa modéré (zones M-U, M-NU) devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le présent règlement. Cette attestation précisera la cote du TN, la cote de référence, et les cotes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un **calage des planchers**, par rapport à la cote TN. Cette cote imposée (par exemple TN+30 cm) constitue un minimum. Ainsi, pour les différentes zones, le calage des planchers est fixé à :

- TN+1 m en zones d'aléa fort et indifférencié (F-UCU, F-UAD, F-U et F-NU) ;
- TN+80 cm en zones d'aléa modéré (M-UCU, M-UAD, M-U et M-NU) ;
- TN+50 cm en zones d'aléa faible et résiduel (R-UCU, R-UAD, R-U et R-NU) ;
- TN+30 cm en zones exondées pour la crue centennale (crue de référence).

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans conditions.

Les **travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier** sont admis sous réserve qu'ils ne modifient pas les conditions d'écoulement.

Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être **cumulatives** : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m<sup>2</sup> au sol et une annexe.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES DE RUISSELLEMENT FORT URBANISEES (F-U, F-UCU ET F-UAD) ET FORT NON URBANISEES (F-NU)**

**Rappel : dans les zones soumises à un aléa FORT de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN+1 m.**

### **ARTICLE 1 : SONT INTERDITS DANS LES ZONES F-U, F-UCU, F-UAD ET F-NU**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

**1) les constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant, et notamment sont interdits :

- 1a) la reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,
- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif **des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- 1c) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> 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 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol **d'annexes**,
- 1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1.80 m de hauteur,
- 1i) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

**2) la modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

**3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

**4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

**5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

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

**7) la création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants.

**ARTICLE 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LES ZONES F-U, F-UCU, F-UAD ET F-NU**

**Article 2-1 : constructions nouvelles**

a) **La reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+1 m.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1 m.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher.

c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 1m.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de calage du plancher**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1 m.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de calage du plancher**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher.

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 cote de calage du plancher et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher.

**f) L'extension au-dessus de la cote de calage (TN+1 m) des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :**

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activités supplémentaires,
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de calage du plancher).

**g) Dispositions strictement limitées aux zones F-UCU et F-UAD :**

L'extension des bâtiments existants, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+1 m ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),
- que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas les surfaces de plancher existantes. Cette disposition n'est pas cumulative avec la suivante, création de bâtiments nouveaux.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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 TN** sous réserve :

- que la création fasse suite à une démolition,
- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote de calage du plancher ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),
- que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 2 fois les surfaces de plancher existantes avant démolition. Cette disposition n'est pas cumulative avec la précédente, extension des bâtiments existants. Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

**h) La création d'annexes** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

#### **Article 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 cote de calage du plancher dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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 calage du plancher** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la cote de calage du plancher** est admise sous

réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote de calage du plancher de batardeaux.

j) **Disposition strictement limitée aux zones F-UCU et F-UAD** : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants, même avec augmentation du nombre de logements, sont admis au niveau du sol existant (et non plus à TN+1 m comme dans le reste des zones de danger F-U, F-UAD et F-NU), 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 cote de calage du plancher (TN+1 m) ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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 et d'étages en logements.

### **Article 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 1.10 m.

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 et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+1 m,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+1 m)

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

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+1 m.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+1 m 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 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit



calée à la cote TN+1 m.

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 TN+1 m.

p) La création ou modification de **clôtures** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

Dans les seules zones F-U, F-UAD et F-UCU ces clôtures pourront être édifiées sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

q) **Les châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1.80 m sont admis.

r) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) **Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+1 m.

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+1 m ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+1 m.

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

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE DE RUISSELLEMENT MODERE NON URBANISEE (M-NU)**

**Rappel : dans les zones soumises à un aléa MODERE de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN+0,80 m.**

### **ARTICLE 1 : SONT INTERDITS DANS LA ZONE M-NU**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1a) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,

1b) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,

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

1f) la création de nouvelles déchetteries,

1g) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

2) la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,

7) la création de nouveaux cimetières,



## **ARTICLE 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE M-NU**

### **Article 2-1 : constructions nouvelles :**

a) La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80 cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus cote de calage du plancher (TN+80 cm), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

f) L'extension au-dessus de la cote TN+80 cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm).

g) La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

#### **Article 2-2 : constructions existantes**

h) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La **modification de construction avec changement de destination** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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 TN+80 cm est admise.**

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80 cm est admise sous réserve d'équiper tous ces ouvrants de batardeaux.

#### **Article 2-3 : autres projets et travaux**

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

j) Les **parcs de stationnement** de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

k) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80 cm).

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

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80 cm.

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+80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) **Les travaux d'aménagements sportifs** et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

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 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80 cm.

m) L'exploitation et la création de **carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la pluie de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

n) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

o) **Les châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1.80 m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,

p) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

q) **Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

r) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80 cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

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.

u) **La création ou l'extension de bâtiments agricoles** ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),

Commune de Les Angles - Modification simplifiée n°1 du PLU

- de ne pas dépasser 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- de caler la surface du plancher à la cote TN+80 cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES DE RUISSELLEMENT MODERE URBANISEES (M-U, M-UCU ET M-UAD)**

**Rappel : dans les zones soumises à un aléa MODERE de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + 80 cm.**

### **ARTICLE 1 : SONT INTERDITS DANS LES ZONES M-U, M-UCU ET M-UAD**

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
- 2) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 3) la création de nouvelles déchetteries,
- 4) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1.80 m de hauteur,
- 5) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 6) 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,
- 7) 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,
- 8) la création de nouveaux cimetières,

### **ARTICLE 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LES ZONES M-U, M-UCU ET M-UAD**

#### **Article 2-1 : constructions nouvelles**

- a) **La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm.
  - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.
- 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+80 cm.
  - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

**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+80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

**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+80 cm.**

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

**f) dispositions strictement limitées aux zones M-UCU et M-UAD :**

L'extension des bâtiments existants est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+80 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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 TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+80 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b).

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

### **Article 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 à la cote TN+80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La **création d'ouvertures au-dessus de la cote TN+80 cm** est admise.

La **création d'ouvertures en dessous de la cote de la TN+80 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80 cm de batardeaux.

i) **disposition strictement limitée aux zones M-UCU et M-UAD : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis au niveau du sol existant (et non plus à TN+80 cm comme dans le reste des zones de précaution M-U et M-UAD), 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 cote TN+80 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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.**

### **Article 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 1.10 m.

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) Les **parcs souterrains de stationnement de véhicules** sous réserve :

- qu'ils ne comportent pas de boxes individuels privés,
- qu'ils soient signalés comme étant inondables,
- qu'ils disposent de consignes de gestion du risque inondation affichées dans les parties communes du bâtiment,
- d'être équipés de seuils d'au moins 20 cm,



- d'être également équipés de batardeaux assurant la non intrusion de l'eau pour une pluie centennale.

m) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80 cm)

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 TN+80 cm.

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+80 cm 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 TN+80 cm.

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 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

p) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1.80 m sont admis.

q) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

r) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

s) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80 cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

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 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE DE RUISSELLEMENT FAIBLE NON URBANISEE (R-NU)**

**Rappel : dans les zones soumises à un aléa FAIBLE de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN+50 cm.**

### **ARTICLE 1 : SONT INTERDITS DANS LA ZONE R-NU**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) **les constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
  - 1a) **la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,**
  - 1b) **l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,**
  - 1c) **l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,**
  - 1d) **la création de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,**
  - 1e) **la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol,**
- 2) **la modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) **la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) **la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) **tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés**, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) **la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.**

### **Article 2-1 : constructions nouvelles**

- a) **La reconstruction est admise sous réserve :**
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
  - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+50 cm.
  - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50 cm.**

c) L'extension de l'emprise au sol des **locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50 cm. 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+50 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

d) L'extension de l'emprise au sol des **locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50 cm.

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+50 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

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

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au u), l'extension de l'emprise au sol des **locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) L'extension à l'étage des **bâtiments existants de logements et d'activités** est admise.

g) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

#### **Article 2-2 : constructions existantes**

h) La **modification de construction sans changement de destination** ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+50 cm. **La création d'ouvertures est admise.**

#### **Article 2-3 : autres projets et travaux**

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

j) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis.

Pour les **stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+50 cm, 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+50 cm).

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+50 cm. Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+50 cm.

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+50 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) Les **travaux d'aménagements sportifs** et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+50 cm.

l) L'exploitation et la création de **carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+50 cm.

m) La création ou modification de **clôtures** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

n) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1.80 m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres.

o) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

p) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+50 cm.

q) L'**implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m compté à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+50 cm ;

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+50 cm.

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

s) 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.

t) La **création ou l'extension de bâtiments agricoles** ou forestiers nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation,
- de ne pas dépasser 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- de caler la surface du plancher à la cote TN+50 cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50 cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

**u) la création de constructions (y compris d'habitation) nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :**

- de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+50 cm.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES DE RUISSELLEMENT FAIBLE URBANISEES (R-U, R-UCU et R-UAD)**

**Rappel : dans les zones soumises à un aléa RESIDUEL de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN+50 cm.**

### **ARTICLE 1 : SONT INTERDITS DANS LES ZONES R-U, R-UCU ET R-UAD**

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
- 2) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 3) la création de nouvelles déchetteries,
- 4) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1.80 m de hauteur,
- 5) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 6) 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,
- 7) 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,
- 8) la création de nouveaux cimetières.

### **ARTICLE 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LES ZONES R-U, R-UCU ET R-UAD**

#### **Article 2-1 : constructions nouvelles**

a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50 cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50 cm.

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+50 cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+50 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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+50 cm.

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

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

e) **La création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+50 cm. L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) **dispositions strictement limitées aux zones R-UCU et R-UAD :**

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

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+50 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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 TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+50 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b).

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

#### **Article 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 que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50 cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+50 cm dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

**La création d'ouvertures au-dessus de la cote TN+50 cm** est admise.



La **création d'ouvertures en dessous de la cote TN+50 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+50 cm de batardeaux.

i) **disposition strictement limitée aux zones R-UCU et R-UAD : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis au niveau du sol existant (et non plus à TN+50 cm comme dans le reste des zones de précaution R-U ou R-UAD), 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 cote TN+50 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et 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.**

### **Article 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 1.10 m.

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) Les **parcs souterrains de stationnement de véhicules** sous réserve :

- qu'ils ne comportent pas de boxes individuels privatifs,
- qu'ils soient signalés comme étant inondables,
- qu'ils disposent de consignes de gestion du risque inondation affichées dans les parties communes du bâtiment,
- d'être équipés de seuils d'au moins 20 cm,
- d'être également équipés de batardeaux assurant la non intrusion de l'eau pour une pluie centennale.

m) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+50 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+50 cm)

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 TN+50 cm.

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+50 cm 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 TN+50 cm.

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 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

p) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1.80 m sont admis.

q) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

r) **Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+50 cm.

s) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+50 cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+50 cm.

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 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES SECTEURS EXONDES POUR UNE PLUIE CENTENNALE**

**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 démontrant 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 RUISSELLEMENT mais EXONDEES pour une pluie centennale, il est demandé de caler les planchers à la cote TN + 30 cm.**

*Remarque : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU 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.*

### **ARTICLE 1 : SONT INTERDITS SUR LES SECTEURS EXONDES POUR UNE PLUIE CENTENNALE DANS LE CADRE D'UN PROJET URBAIN EXISTANT**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant, et notamment :

- 1) les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
  - 1a) la création des établissements stratégiques.

### **ARTICLE 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS SUR LES SECTEURS EXONDES POUR UNE PLUIE CENTENNALE DANS LE CADRE D'UN PROJET URBAIN EXISTANT**

#### **Article 2-1 : constructions nouvelles**

a) **La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que :**

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

b) **L'extension des établissements stratégiques est admise, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.**

**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+30 cm.**

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+30 cm.**

**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+30 cm).**

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+30 cm.**

**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+30 cm).**

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

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+30 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

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

#### **Article 2-2 : constructions existantes**

g) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

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 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La **création d'ouvertures** est admise.

#### **Article 2-3 : autres projets et travaux**

h) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

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

j) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émergent 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+30 cm, 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+30 cm).

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+30 cm. 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+30 cm

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+30 cm 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+30 cm.

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 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm 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 100 m compté à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+30 cm ;

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+30 cm.

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.

