

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE (13)

COMMUNE DE VELAUX (13112)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4- REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

PLU initial approuvé le 28/12/2015
Modification n°1 approuvée le 20/12/2017

Modification de droit commun n°3 approuvée
le : 15/12/2022



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE (13)

COMMUNE DE VELAUX (13112)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4.A- REGLEMENT ECRIT

PLU initial approuvé le 28/12/2015
Modification n°1 approuvée le 20/12/2017

Modification de droit commun n°3 approuvée le :
15/12/2022



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.brevillot28@gmail.com

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE.....	6
ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES ET CAS PARTICULIERS.....	9
ARTICLE 4 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT...	10
ARTICLE 5 - LISTE DES PIECES ANNEXEES AU PRESENT REGLEMENT ECRIT	13
ARTICLE 6 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET PROTECTION DE LA RESSOURCE.....	13
ARTICLE 7 ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES / REJET DES EAUX DE VIDANGES DES PISCINES / ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DES EAUX USEES	14
ARTICLE 8 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	15
ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE.....	17
ARTICLE 10 – RAPPELS DES FORMALITES PREALABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, DEMOLITIONS AINSI QU'EN MATIERE DE DEFRICHEMENT, DEBROUSSAILLEMENT ET DIVERS	20
ARTICLE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D'ALEA INONDATION	22
PRESERVATION DES ZONES STRATEGIQUES D'EXPANSION (ZEC) DE CRUES DE L'ARC	44
REGLES APPLICABLES AU LIT MAJEUR GEOMORPHOLOGIQUE DE L'ARC.....	45
ARTICLE 12 – PROTECTION DES FONCTIONNALITES, DES RIPISYLVES	46
ARTICLE 13 – CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS	47
ARTICLE 14 – RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT	47
ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	49
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 50
TITRE II-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	51
TITRE II-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB.....	62
TITRE II-3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC	72
TITRE II-4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD	83
TITRE II-5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE.....	94
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 105
TITRE III-1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUBf2.....	106
TITRE III-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCf2.....	116
TITRE III-3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUDf2	127
TITRE III-4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUE	138
TITRE III-5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUP	148
TITRE III-6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUPE	152
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	 157
TITRE IV-1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	158
TITRE IV-2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE APAEN	168



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N	178
.....	
TITRE V-1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N	179
ANNEXES.....	190
ANNEXE 1 : LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	191
ANNEXE 2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES, LES PLANTATIONS ET LA PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE	209
ANNEXE 3. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE DESSERTE ET DES VOIES INTERNES ET BESOIN EN EAU POUR ASSURER LA DEFENSE INCENDIE	215
ANNEXE 4. CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE.....	223
ANNEXE 5. SITES ARCHEOLOGIQUES (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT).....	224
ANNEXE 6. LEXIQUE	226



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VELAUX (13).

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

Le territoire communal étant couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme ne sont plus applicables (en application de l'art. R 111-1 du même code). Demeurent notamment applicables les articles R 111-2 ; R 111-4 ; R 111-20 à R 111-27 du même code.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, conformément à l'article R 151-51 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du PLU).
- Les annexes listées à l'article R 151-52 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du PLU).
- Les zones de présomption d'archéologie préventive.
- Les articles L 111-15 et L 111-23 du Code de l'Urbanisme autorisant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sous certaines conditions, et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel de ses murs porteurs, sous certaines conditions.
- L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme relatif à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en dehors des espaces urbanisés dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière (sur la commune seule l'autoroute A7 est concernée, la RD20 n'est pas classée route à grande circulation).
- Les dispositions d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (article L572-6 du Code de l'Environnement), le cas échéant.

Et, en particulier sur la commune de VELAUX, celles concernant :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE 2010-2015 adopté par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20/11/2009).
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arc (SAGE révisé approuvé par arrêté inter-préfectoral des préfets des Bouches-du-Rhône et du Var du 13/03/2014).
- Le Contrat de Rivière de l'Arc et ses affluents (signé le 03/11/2011).
- Le Contrat de milieu de l'Etang de Berre (contrat signé le 16/05/2013).

- Le risque lié à la rupture du barrage de Bimont (situé à 25 km en amont), seule la vallée de l'Arc et quelques habitations isolées étant concernées.
- Le risque de transport de matières dangereuses généré par trois gazoducs de transport de gaz naturel sous haute pression, une canalisation de transport d'éthylène, deux pipelines d'hydrocarbures et de saumures liquides, et les grands axes de communication que sont l'A7, la RD20, la RD55 et la RD55b.
- Les nuisances sonores liées à l'A7 (classée bruyante en catégorie 1 avec une largeur de secteur affectée de 300m) et à la RD20 (classée bruyante en catégories 3 et 4 avec des largeurs de secteur affectées de 100m et 30m) conformément à l'arrêté préfectoral du 19/05/2016 annexé au PLU.
- Le risque sismique et mouvement de terrain référencé par le Plan de Prévention de Risque Séisme et Mouvement de terrain approuvé sur le territoire par Arrêté Préfectoral du 04/09/2001, les zones bleues étant constructibles sous conditions et les zones rouges inconstructibles.
- Le risque mouvement de terrain de « retrait-gonflement des argiles », Plan de Prévention de Risque approuvé sur le territoire par Arrêté Préfectoral du 14/04/2014.

Règles parasismiques applicables depuis le 1^{er} mai 2011 sur l'ensemble du territoire communal :

-La commune de Velaux est localisée en zone de sismicité 4 selon le nouveau zonage sismique de la France (c'est-à-dire zone de sismicité moyenne).

-Les règles parasismiques applicables depuis le 1^{er} mai 2011 sur l'ensemble du territoire communal 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 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001-construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situées en zones de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitées ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

- Le risque inondation, essentiellement localisé le long de l'Arc et du Vallat des Vignes (il concerne également le Val de Ressen, le Vallat de Monsieur et le ruissellement local).
- Le risque feu de forêt subi et induit (aléas nul, faible, moyen et fort).
- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II « Plateau d'Arbois - Chaîne de Vitrolles - Plaine des Milles ».
- L'Arrêté du 2 octobre 2007 relatif au renouvellement du Projet d'Intérêt Général de Protection du Massif de l'Arbois.
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) du plateau de l'Arbois, issue de la Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) « Plateau de l'Arbois, garrigues de Lançon et chaîne des Côtes ».
- Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. (PAEN, 20/05/2011).

Parmi les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol :

- La commune de Velaux est impactée par trois ouvrages de transport de gaz naturel haute pression :
 - Les ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisées dans la zone de danger grave pour la vie humaine (« distance PEL ») sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel ;
 - Dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » des ouvrages, GRTGaz (cf. dossier servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU) doit être consulté pour tout nouveau projet de construction et ce, dès le stade de l'avant projet.
 - A noter que pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au diamètre nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation, en particulier les aménagements de type hôpitaux écoles, tribunes, maisons de retraites, EPHAD, etc., les distance des effets sont étendues (la distance des ELS est étendue à celle des PEL ; la distance des PEL est étendue à celle de IRE).

Canalisations	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
SAINT-MARTIN-DE-CRAU - BOUC-BEL-AIR	600	67,7	185	250	310
VELAUX - BERRE-L'ETANG (ANT CI CPB)	150	67,7	25	35	50
VELAUX - VELAUX (ALIM DP)	80	67,7	10	15	20
Poste					
VELAUX DP				35	

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Zones de danger – Canalisations GRTGaz

- La commune de Velaux est impactée par une canalisation de transport d'éthylène TRANS ETHYLENE, déclarée d'intérêt général (décret du 08 septembre 1967). Les bandes de danger suivantes sont à prendre en compte :
 - Zone des effets très graves de 310 mètres de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone sont proscrits les ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 personnes.
 - Zone des effets graves de 360 mètres de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone sont proscrits les ERP (établissements recevant du public) de catégories 1 à 3.
 - Zone des effets significatifs de 620 mètres de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone les projets de constructions ou d'extension de bâtiments doivent être soumis au gestionnaire de la servitude (TRANS ETHYLENE) pour avis.
- La commune de Velaux est impactée par trois pipelines d'hydrocarbures liquides et de saumures déclarés d'intérêt général (décrets des 04 décembre 1967, 24 mai 1972, 30 mars 2006, propriétaires GEOSSEL et SAGESS) :

- Les projets se situant à moins de 900 mètres des ouvrages (seuil des effets létaux significatifs dans le cas d'une rupture guillotine) doivent être soumis aux gestionnaires des réseaux pour avis et définition d'éventuelles mesures visant à réduire les risques et les probabilités.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES ET CAS PARTICULIERS

1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Cas particuliers

- Les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des normes en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.
- Bâtiments existants : lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Font exception au présent alinéa :
 - les cas autorisés par les articles L 111-15 et L 111-23 du Code de l'Urbanisme,
 - les bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans le but de conserver les volumes d'intérêt patrimonial.
- Ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : ils peuvent être autorisés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve d'une bonne intégration au site. Cette dernière réserve peut être levée en cas de nécessité technique (exemple : aménagements nécessaires au projet de réouverture de la ligne ferrée Aix-Rognac).
- Lotissements : Articles L442-9 à L442-12 du Code de l'Urbanisme « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.* De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (...) »

ARTICLE 4 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les documents graphiques du règlement délimitent, sur le territoire communal couvert par le présent PLU, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (U) concernent l'ensemble des secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cinq zones urbaines sont différenciées :

- Zone UA qui concerne le village historique où l'habitat collectif, les services, les équipements collectifs et les commerces sont autorisés.
- Zone UB dévolue aux services, commerces, artisanat et équipements publics et/ou collectifs.
 - Secteur UBh voué à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Zone UC à vocation d'habitat sous forme collective principalement et de services.
- Zone UD à une vocation d'habitat sous forme individuelle (groupée ou non). Est différencié :
 - Secteur UDa au lieudit La Palun, quartier peu dense et très boisé (abords paysagers de qualité du village).
- Zone UE au lieudit La Verdière, qui a une vocation principale d'activités sous la forme de bureaux, commerces, artisanat, industrie et hébergement hôtelier.

Les zones à urbaniser (AU) regroupent l'ensemble des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Cinq zones à urbaniser disposent de voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate et d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Il s'agit des zones à urbaniser dites « ouvertes ».

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Ces zones sont :

- Zone AUBf2 au lieudit La Bastide Neuve et a pour objet l'implantation des installations, ouvrages et constructions du Service Départemental d'Incendies et de Secours (garage départemental des véhicules de secours, école départementale des secours, etc.). Cette zone est concernée par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant la constructibilité sous réserve de prescriptions.
- Zone AUCf2, composée du :

- Secteur AUCef2, au lieudit Les Espradeaux, qui a pour vocation l'habitat sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone.
- Secteur AUCcf2, au lieudit Les Chaumes-Sud, qui a pour vocation l'habitat sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone.

Cette zone est concernée par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant la constructibilité sous réserve de prescriptions.

- Zone AUDf2, au lieu-dit Les Espradeaux (côté chemin de Marseille) a pour vocation l'habitat sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone est également concernée par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant la constructibilité sous réserve de prescriptions.
- Zone AUE qui a vocation à accueillir de l'activité économique, aux lieudits Le Grand Pont et Le Vallon des Brayes.

Deux zones à urbaniser présentent des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones sont :

- Zone AUP, aux lieudits Le Plan et Baoubacoua, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU définissant les conditions d'un aménagement d'ensemble.
- Zone AUPE, au lieudit Le Plan, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU définissant les conditions d'un aménagement d'ensemble.

Les zones agricoles A concernent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Les extensions de logements existants sont autorisées sous conditions.

Deux zones sont délimitées :

- Zone A concernant les secteurs agricoles de la commune.
- Zone Apaen correspondant au périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN) du Plan de Velaux.

Au sein de la seconde zone Apaen, 4 secteurs sont dissociés :

- Secteur Apaen-a, totalement inconstructible ;
- Secteur Apaen-b, pouvant accueillir des bâtiments agricoles fonctionnels, sous conditions de hauteur maximale, de façon à permettre le développement d'activités agricoles telles que le maraîchage ;

- Secteur Apaen-c pouvant accueillir des bâtiments agricoles fonctionnels ainsi que des constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, de façon à permettre le développement d'activités agricoles telles que l'élevage ;
- Secteur Apaen-d pouvant accueillir des activités de valorisation des productions agricoles en circuit court (cave coopérative, moulin oléicole, etc.).

Les zones naturelles et forestières N regroupent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Au sein de cette zone, neuf secteurs ont été distingués :

- Secteur N délimitant les espaces naturels protégés de La Péraude ;
- Secteur Nf1 délimitant les espaces naturels protégés du chaînon du Mauribas, La Dégaye, concerné par l'aléa subi du risque feu de forêt entraînant l'inconstructibilité à l'exception des équipements techniques des opérateurs de réseaux ;
- Secteur Nc d'équipements collectifs paysagers (cimetière, stationnements) ;
- Secteur Ne délimitant un espace d'activités économiques existant en zone à dominante naturelle ;
- Secteur Nh correspondant aux zones naturelles comportant une urbanisation diffuse (correspondant pour partie aux anciennes zones NB du POS) ;
- Secteur Nh2 correspondant aux zones naturelles comportant une urbanisation diffuse (correspondant pour partie aux anciennes zones NB du POS), concernées par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant les extensions d'habitations sous réserve de prescriptions ;
- Secteur Np délimitant l'espace paysager patrimonial en couronne du village (cône de vue paysager sur le village depuis la RD55) ;
- Secteur Npf1 délimitant le massif de l'Arbois, concerné par l'aléa subi du risque feu de forêt entraînant l'inconstructibilité à l'exception des équipements techniques des opérateurs de réseaux ;
- Secteur Nr délimitant le corridor écologique le long des rives de l'Arc ;

Sur les plans figurent également :

- Les espaces boisés classés existants ou à créer définis à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment concernés en tout ou partie : les réservoirs de biodiversité (partie Nord de la Commune), les continuités écologiques (le long des cours d'eau principaux), les arbres ou alignements remarquables, etc.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou

l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- En application de des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
 - Dans les zones U et AU, les espaces paysager à protéger et inconstructibles.
- Les périmètres soumis à l'aléa* inondation ainsi que les points de repère des plus hautes eaux (cotes PHE*).
- En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, les espaces inconstructibles le long de l'autoroute A7 (cf. article 13 des dispositions générales).

ARTICLE 5 - LISTE DES PIECES ANNEXEES AU PRESENT REGLEMENT ECRIT

- ANNEXE 1 : LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 et L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;
- ANNEXE 2. PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 et L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;
- ANNEXE 3. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE DESSERTE ET DES VOIES INTERNES ET BESOIN EN EAU POUR ASSURER LA DEFENSE INCENDIE ;
- ANNEXE 4. CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ;
- ANNEXE 5. SITES ARCHEOLOGIQUES (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT) ;
- ANNEXE 6. LEXIQUE.

ARTICLE 6 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET PROTECTION DE LA RESSOURCE

Rappel : A l'exception de l'eau potable provenant du réseau public de distribution et des eaux conditionnées, toutes les eaux d'autre origine sont considérées à priori comme non potables

et ne peuvent donc être utilisées qu'à certains usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation et les usages sanitaires (article 2 du règlement sanitaire départemental des Bouches du Rhône).

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire dans les zones urbaines (zones U et leurs secteurs) et dans les zones à urbaniser (zones AU et leurs secteurs). Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire dans les zones naturelles et forestières (zone N et ses secteurs) et en zones agricoles (zone A et ses secteurs) si la parcelle est desservie. Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et, pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Les établissements recevant du public et les habitations collectives (comptant plus de deux logements) doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. Dérogent seuls à cette obligation des cas exceptionnels tels que les exploitations agricoles, sous réserve d'obtenir une autorisation préfectorale.

ARTICLE 7 ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES / REJET DES EAUX DE VIDANGES DES PISCINES / ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DES EAUX USEES

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement en gravitaire doit être privilégié. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Le réseau public d'assainissement des eaux usées ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Dans ce cadre seront fixées par une convention de rejet les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité) ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

Le rejet des eaux de vidanges de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 8 : assainissement des eaux pluviales, condition de rejet dans le réseau pluvial des eaux de vidange de piscine). Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la surverse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout. A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies (cf. article 8 : assainissement des eaux pluviales).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la nature des filières à mettre en œuvre dépend de l'aptitude des sols.

Dans ces zones dépourvues d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement non collectif doivent être conformes aux réglementations nationale et locale

en vigueur (lors du dépôt de la demande d'autorisation administrative) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

Toute installation d'assainissement non collectif doit être positionnée à une distance de plus de 15 mètres d'un milieu aquatique (si présence à proximité).

La réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :

- doit être précédée d'une étude à la parcelle obligatoire permettant de connaître la surface minimale de terrain nécessaire en fonction de la capacité d'accueil du projet et de la nature du sol,
- faire l'objet d'une attestation de conformité du projet par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) (article R 431-16-d du Code de l'Urbanisme). Ce document (prévu au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales) atteste de la conformité du projet d'installation au regard des prescriptions réglementaires.

ARTICLE 8 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdite. Les constructions, installations et aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Tout projet devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de ne pas aggraver l'écoulement sur les fonds récepteurs (cf. Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques).

Tout projet devra être compatible avec les données de portée réglementaire des documents cadres suivants :

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse (2010-2015) adopté par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20/11/2009 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arc (SAGE révisé approuvé par arrêté inter-préfectoral des préfets des Bouches-du-Rhône et du Var du 13/03/2014) ;
- Le Contrat de Rivière de l'Arc et ses affluents (signé le 03/11/2011) ;
- Le Contrat de milieu de l'Etang de Berre (contrat signé le 16/05/2013).

Les eaux de voirie, seront orientées vers les collecteurs qui devront les diriger vers un ouvrage de rétention via un dispositif de traitement de type débourbeur / déshuileur, lorsque la réglementation rend ce dernier obligatoire.

Les eaux de vidanges de piscines :

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D1332-1 à D1332-15 du code de la santé publique (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée

directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus. En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Surveillance et l'entretien des réseaux et équipements :

Il est rappelé que la surveillance et l'entretien des réseaux et équipements liés aux écoulements pluviaux sont à la charge du propriétaire. Ils devront être assurés dans les règles de l'art.

Dispositions relatives à l'assainissement pluvial :

Respect du libre écoulement des eaux :

Cette notion est présente à l'article 640 du code civil :

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Cette notion est également présente dans les circulaires relatives à la gestion de l'urbanisation dans les zones inondables (et notamment celles du 30 avril 2002 et du 21 janvier 2004) et de l'orientation fondamentale n°8 du SDAGE (qui a une portée juridique qui impose au PLU un rapport de compatibilité) :

- non-augmentation des enjeux exposés ;
- orientation de l'urbanisation en dehors des zones à risques ;
- achèvement du renouvellement urbain en fonction du degré d'aléa ;
- préservation des champs d'expansion de crues ;
- réduction de la vulnérabilité de l'existant ;
- contrôle des remblais en zone inondable.

Le respect du libre écoulement des eaux de ruissellement et des zones d'expansion de crue sera assuré par la mise en place d'un recul libre de toute construction, par rapport à la crête des vallons et axes drainants :

- De 7 m en zone urbanisée ;
- De 10 m en zone urbanisée fortement pentue (> 0,2 m/m) ;
- De 20 m en zones agricoles et naturelles.

Dans ces zones de recul :

- Un passage de 4 mètres sera laissé libre de tout aménagement sur les berges pour l'entretien et la surveillance ;
- Les clôtures et les plantations seront admises si elles respectent la notion de transparence hydraulique. Les murs, murets et soubassements sont notamment interdits.

En outre, toute installation, tout ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.

Compensation à l'imperméabilisation et qualité des eaux de ruissellement :

Il sera fait application des dispositions des pièces suivantes, annexes du PLU :

- Schéma directeur d'assainissement pluvial ;
- Zonage d'assainissement pluvial ;
- Règlement d'assainissement pluvial.
- Rappel : dans les zones naturelles et agricoles, le règlement du SAGE de l'Arc (article 3 ou 4 selon le cas) doit être appliqué dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 50 m².

Le SAGE de l'Arc s'applique en toutes zones du territoire communal, incluses dans le bassin versant de l'Arc, s'il est plus contraignant que les règles fixées dans les documents cités ci-dessus (et notamment le Règlement d'assainissement pluvial).

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

1. Les sites archéologiques

Leur liste et/ou cartographie figure en annexe du présent règlement, à titre informatif.

2. Éléments remarquables recensés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments remarquables recensés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme correspondent aux éléments de paysage, 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.

Ils sont repérés par une étoile sur le règlement graphique et sont listés en annexe du présent règlement écrit.

Ce patrimoine architectural ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur (cf. Paragraphe suivant 5. Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre de l'article L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

3. Éléments remarquables recensés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments remarquables recensés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme correspondent aux éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ils sont identifiés comme espace paysager d'intérêt au règlement graphique et sont listés en annexe du présent règlement écrit.

4. Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

LES BÂTIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19

Concernant les extensions et surélévations des bâtiments et repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit avant tout de garder l'intégrité du bâti tout en autorisant une réhabilitation moderne.

Pour se faire, les adjonctions seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantit l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes.

Les bâtiments situés dans les écarts présentent des typologies différentes selon le site mais ont un point commun fort : le caractère groupé et resserré.

De fait, toute extension se fera en continuité du bâti existant. Par ailleurs, la distance de tout point d'un bâti nouvellement créé (type annexe, garage) au point le plus proche du bâti existant doit être comprise entre 4 mètres et 6 mètres pour préserver le caractère groupé et resserré. Cette prescription n'est pas applicable pour les bâtiments utilisés à des fins agricoles. La surélévation autorisée pour un bâtiment existant ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment le plus haut sur le site à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU.

Concernant les toitures, en cas de réfection, il convient de conserver la toiture d'origine au maximum (notamment les matériaux de couverture). Si le type de charpente doit être modifié, il faut toutefois maintenir la même pente que celle d'origine.

En cas d'impossibilité dûment justifiée de réutiliser les matériaux de couverture ou de les remplacer par des matériaux analogues, la tuile "canal" en terre cuite vieillie est recommandée.

Il convient de concevoir des pentes de toiture pour les extensions identiques aux pentes des toitures existantes.

Concernant les façades, il faut respecter l'ordre constructif existant dans la composition de l'édifice, l'ordonnancement des baies et des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions ainsi que la typologie de l'édifice relative à sa destination et usages passés, sa période de conception ou son implantation.

Il est recommandé de conserver, restaurer à l'identique, ravalement et nettoyer les maçonneries et les façades existantes selon les techniques traditionnelles et les règles de l'art.

Sont interdits : les enduits ciment, rustiques et décoratifs, les plaquages de pierre ou de brique.

Sont exclus les teintes vives et agressives (couleurs criardes, éblouissantes ou absentes et dissonantes des gammes de couleurs présentes dans le paysage et l'environnement bâti), ainsi que l'utilisation de la couleur blanche. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans le village et dans le cadre bâti et urbain proche.

Concernant les ouvertures, toute création doit s'inscrire en harmonie avec la composition et l'ordonnancement des baies existantes. Ainsi, il faudra respecter les baies dans leurs styles, dimensions et matériaux.

Il est recommandé d'utiliser de préférence les anciennes ouvertures qui ont été partiellement ou totalement bouchées. Il est par ailleurs recommandé de mettre en valeur les encadrements en pierre de taille par un nettoyage de la pierre et de maintenir la continuité des moulures.

Il convient de respecter les alignements horizontaux et l'axialité verticale des baies et des ouvertures. Les ouvertures nouvelles doivent être composées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.).

Il est recommandé de réaliser les ouvertures dans le sens vertical en respecter les rapports de proportion entre largeur et hauteur proche de 1,5 (rapport de 1,2 à 1,7). Cependant, il est autorisé la création de baies vitrées au rez-de-chaussée dans l'existant (si elle ne dénature pas l'édifice) et dans le cas des extensions pour rechercher un meilleur ensoleillement.

Il est recommandé de réaliser les contrevents et les volets extérieurs battants en lames pleines verticales, à panneaux ou à clés et emboitures, en bois à peindre et exceptionnellement en acier peint.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein à peindre à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Les portes de remise doivent respecter la typologie traditionnelle des remises. Elles doivent être plus hautes que larges.

Il est nécessaire de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux ronds fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des baies.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps en fer rond fixé sur piétement en fer plat, lisse haute de section plus importante pour une bonne prise en main.

Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais importants sont interdits.

Les enrochements sont exclus. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.
- Les stores et bâches visibles depuis le domaine public

LE PETIT PATRIMOINE

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques par des étoiles faisant référence à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

LE PATRIMOINE VEGETAL

Le patrimoine végétal repéré doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant, espèces à choisir dans la palette locale (cf. annexes du règlement).

5. Autres protections au titre du patrimoine

La protection des ripisylves (végétation riveraine) des cours d'eau majeurs sera assurée par leur classement en zone naturelle et/ou, le cas échéant par leur inscription au titre des corridors écologiques et/ou par les reculs imposés à l'article 8 des présentes.

Les espaces verts délimités au règlement graphique sont inconstructibles.

ARTICLE 10 – RAPPELS DES FORMALITES PREALABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, DEMOLITIONS AINSI QU'EN MATIERE DE DEFRIQUEMENT, DEBROUSSAILLEMENT ET DIVERS

Régime des autorisations ou déclarations au titre du Code de l'Urbanisme et du code forestier :

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles mentionnées aux articles R421-2 à R421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme et de celles mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R421-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16, qui sont soumis à permis de construire et de ceux mentionnés à l'article R421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de

construire dans les cas prévus à l'article R421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R421-17 (cf. article R421-13 du Code de l'Urbanisme).

- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager et de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R421-18 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29. En particulier les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est identifiée comme devant être protégée au plan local d'urbanisme, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. article 9 des dispositions générales et liste en annexe du présent règlement).

Les règles concernant le débroussaillage, le défrichement, les coupes et l'abattage d'arbres, sont légiférés par le code forestier, notamment :

- Les défrichements :
 1. Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du code forestier (Le service compétent appartient à la DDTM des Bouches du Rhône).
 2. Sont interdits dans les espaces boisés classés existants ou à créer au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le zonage indicatif d'application de la réglementation relative au défrichement, destiné à faciliter l'appropriation de la réglementation du code forestier, est annexé au PLU. Il s'agit des forêts des particuliers intégrées à un massif dont la superficie est supérieure à un seuil de 4 hectares, ce seuil étant fixé par Arrêté Préfectoral en date du 19 mai 2003, et des forêts des collectivités et domaniales.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Réglementation relative au débroussaillage :

- Le débroussaillage est obligatoire dans les communes boisées. Le débroussaillage est défini à l'article L 131-10 du code forestier et les obligations de débroussaillage précisées aux articles L 134-5 à L 134-18 du même code. Il s'agit des opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élague des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.
- La réglementation relative au débroussaillage citée ci-dessus l'emporte dans les espaces où elle s'applique en cas de contradiction sur les prescriptions édictées par le présent règlement pour chaque zone.

La cartographie des secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage ainsi que l'arrêté préfectoral correspondant figurent en annexe du PLU.

En matière de clôtures :

- Article 671 du Code Civil :
*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.
 Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.
 Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »*
- Se référer au règlement des plans de prévention de risque pour les zones concernées.
- Publicité, enseignes, pré-enseignes :
 Afin d'assurer la protection du cadre de vie, les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique, sont fixées par le code de l'environnement (en l'absence de règlement local de publicité).
- Se référer au code de la route concernant les règles de sécurité en bordures des voies ouvertes à la circulation publique.

Acte ou réglementation de portée locale :

- Délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007 adoptant le principe de dépôt de déclaration préalable pour l'édification de clôture.
- Délibération motivée du Conseil Municipal du 20 novembre 2014 maintenant les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les travaux de ravalement sur les zones urbaines du Plan.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D'ALEA INONDATION

Il est rappelé qu'en cas de superposition entre l'aléa inondation décrit ci-dessous et une Zone stratégique d'Expansion de Crue, dite ZEC (représentées sur le zonage réglementaire et réglementées à l'article 12 des dispositions générales) ou le lit majeur géomorphologique de l'Arc (représenté sur le zonage réglementaire et réglementé à l'article 13 des dispositions générales), la norme la plus contraignante s'applique.

Un lexique (en annexe du règlement) accompagne la compréhension des règles applicables dans les zones concernées par le risque inondation*. Les termes techniques définis dans le lexique seront suivis d'un « * ».

1. Méthodologie appliquée

Les règles qui suivent fixent les dispositions applicables à l'implantation de toute construction ou installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité. Elles sont associées à un zonage qui est élaboré sur la base d'une analyse du contexte local et qui figure au règlement graphique du PLU. Ce zonage résulte du croisement de deux variables principales que sont :

- la caractérisation de l'aléa*, qui résulte de l'inondation* due aux débordements de cours d'eau ou du débordement de vallats/thalwegs,
- les enjeux*, qui représentent la constitution du territoire à la date d'élaboration du document.

Au sein de ce règlement des zones inondables, il faut donc distinguer :

1. les règles applicables aux zones urbaines, ainsi qu'aux zones peu ou pas urbanisées, soumises à un aléa* fort (couleur rouge). Ces règles concernent certaines des zones UB, UC, UD, N, Nr et A.
2. les règles applicables aux zones urbaines soumises à un aléa* modéré (couleur orange) et faible à modéré (couleur jaune). Ces règles concernent certaines des zones UB, UC, UD et AUCf2.
3. les règles applicables aux zones peu ou pas urbanisées soumises à un aléa* modéré (couleur orange) et faible à modéré (couleur jaune). Ces règles concernent certaines des zones N, Nr, AUBf2 et A.
4. les règles applicables à l'ensemble des zones soumises à un aléa* résiduel (couleur violette). Ces règles concernent certaines des zones UB, UC, UD, UE, AUBf2, AUP, AUE, N, Nr, A et Apaen.

2. Règles applicables

Zones urbaines et zones peu ou pas urbanisées soumises à un aléa fort (couleur rouge)

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles citées aux articles 2 et 3 suivants. Sont notamment interdits :

A. Dispositions communes

- **La reconstruction* d'un bien détruit* par l'effet d'une crue***, sans exception ;
- **Le changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité***, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- **La création ou l'aménagement de sous-sols*** ;
- **Les remblais*** ;
- **Les piscines hors sols ou semi-enterrées**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 3 du présent chapitre ;

- **Tous dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue*, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- **Les digues ou murs endiguant**, sauf s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents, ou pour des projets reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables.

B. Dispositions spécifiques aux habitations

- La création de locaux à destination d'habitation ;

C. Dispositions spécifiques aux autres destinations

- La création de locaux d'hébergement hôtelier ;
- La création de locaux d'activités et de stockage ;
- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles* et d'établissements stratégiques* ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- La création ou l'extension* d'aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- La création de déchetteries.

ARTICLE 2 : SONT ADMIS

Règles générales :

- L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.
- La cote de référence en zone d'aléa* fort (rouge) correspond uniquement à la cote PHE* + 20 cm.

A. Dispositions communes

- **La reconstruction* des bâtiments** (à l'exception des Établissements Recevant du Public de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*) est admise sous réserve :
 - de ne pas augmenter la vulnérabilité*,

- que l'emprise au sol* projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol* démolie, sauf extension* autorisée,
- que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.
- **Les travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités sont admis, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
- **Le changement de destination** allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité* est admis au niveau du plancher existant.
- **La création d'ouvertures** est admise :
 - au-dessus de la cote PHE*,
 - au-dessous la cote PHE*, sous réserve d'équiper tous les ouvrants* sous la cote PHE* de batardeaux* (hauteur maximale de 80 cm) et de disposer d'un accès accessible depuis l'intérieur, à un niveau situé au-dessus de la PHE*.
- **La création d'annexes*** est admise dans la limite de 10 m² au niveau du terrain naturel, et ce une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- La mise en œuvre des constructions admises devra garantir la transparence hydraulique du projet, par la réalisation de vides sanitaires ouverts sur chaque face ou de pilotis sous la construction.

B. Dispositions spécifiques aux habitations

- **L'extension* de l'emprise au sol* des locaux à destination d'habitation** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

Cette extension* est admise dans la limite de 20m² au niveau du plancher existant (et non plus à la PHE* + 20 cm) sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la PHE* ou de prévoir la création d'une zone de refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La surélévation des bâtiments existants à destination d'habitation** est admise sous réserve qu'elle ne crée pas d'emprise au sol*, ni d'hébergement* supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **L'extension* des constructions à usage d'habitation par changement de destination et par changement d'affectation** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE*.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la création de surface de plancher.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

C. Dispositions spécifiques aux autres destinations

- **L'extension* de l'emprise au sol* des locaux à destination d'hébergement*** (locaux à sommeil dans les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1er plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

Cette extension* pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote PHE* + 20 cm) dans le cas de locaux d'hébergement* disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE* ou si l'extension* est nécessaire à la création d'une zone refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La surélévation des bâtiments existants à destination d'hébergement*** (locaux à sommeil dans les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) est admise sous réserve qu'elle ne crée pas d'emprise au sol*, ni d'hébergement* supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **L'extension* des constructions à usage de destination d'hébergement*** (locaux à sommeil dans les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) par changement de destination est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE*.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la création de surface de plancher.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **L'extension* de l'emprise au sol* des locaux d'activités ou des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol* supplémentaire.

Si cette extension* est réalisée sous la cote PHE*, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La surélévation des bâtiments existants d'activités** est admise sous réserve qu'elle ne crée pas d'emprise au sol*, ni d'activité supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La reconstruction* des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*** est admise sous réserve :
 - d'une diminution globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir),
 - que l'emprise au sol* projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension* autorisée,
 - que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.
- **L'extension*** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) **dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), est admise sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **L'extension*** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) **dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*** est admise sous réserve :
 - que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm,
 - d'une diminution globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir).

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

ARTICLE 3 : AUTRES PROJETS ET TRAVAUX ADMIS

- **Les piscines individuelles enterrées affleurantes** sont admises sous réserve :
 - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel* (murets et rehaussements interdits),
 - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
 - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m².
- **La création ou modification de clôtures**, est admise à condition d'en assurer la transparence hydraulique*.
- **La création ou l'extension* d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux activités existantes** sont admises sous réserve :
 - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise* appropriés.

- que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues* ou d'alerte prévu au PCS*,
- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa* plus faibles.

- **Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public ainsi que les aménagements de cheminements doux (piétons, cycles, équestres) sans création de remblais*** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues*.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol* et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE* + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement* ou de restauration, même occasionnelle, est interdite. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise* appropriés.

- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif** (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...), sont admises à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée*. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue* : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages

Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE*.

En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité* à la crue* ainsi que les mesures de réduction de la vulnérabilité* adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux* concernés.

- **Les infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'environnement. Les premiers planchers aménagés* des constructions doivent être implantés au-dessus de la PHE +20cm.
- **Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues* et les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau** sont également admis dans le respect des règles du code de l'environnement.
- **La création de stations d'épuration** est interdite en zones inondables. Toutefois, en

cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence* : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Ces conditions impliquent à minima que :

- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE* + 20 cm,
 - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation* (calage au-dessus de la cote PHE* + 20 cm).
- **L'extension* des déchetteries existantes** (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.) est admise.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote PHE* + 20 cm.

- **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 PHE* + 20 cm.
- **Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sont admises sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE*. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements et aux embâcles (résistance au débit et aux vitesses d'écoulement pour l'événement de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles). Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité*. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue* doit être intégré.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

- **Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.**
- **La création de structures ouvertes** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de son périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

- **les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges** et à leur sécurité, ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer, en outre, le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque, dans un délai de 24 heures, au vu des prévisions de montée des eaux.

Zones urbaines soumises à un aléa modéré (couleur orange) et faible à modéré (couleur jaune)

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS

Tous les projets* non autorisés aux articles 2 et 3 suivants sont interdits. Sont notamment interdits :

A. Dispositions communes

- **La reconstruction* des biens détruits* par l'effet d'une crue***, sans exception ;
- **La création ou l'aménagement de sous-sols***, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 3 du présent chapitre ;
- **Les remblais*** ;
- **Les piscines hors sols ou semi-enterrées**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 3 du présent chapitre ;
- **Tous dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue*, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- **Les digues ou murs endiguant**, sauf s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents, ou pour des projets reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables.

B. Dispositions spécifiques à certains projets* et destinations

- **La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles* et d'établissements stratégiques*** ;
- **L'implantation d'habitations légères de loisirs** ;
- **La création ou l'extension* d'aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- **La création de déchetteries.**

ARTICLE 2 : SONT ADMIS

Règles générales :

- L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet* ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.
- La cote de référence en zone d'aléa* modéré (orange) et faible à modéré (jaune) correspond à la cote PHE* + 20 cm.

Dans le cas où la cote NGF* du terrain naturel n'est pas connue ou calculée :

→ La cote de référence en zone d'aléa* modéré (orange) est située à 1,20 m (1 m de surélévation + 20 cm de revanche) au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction ;

→ La cote de référence en zone d'aléa* faible à modéré (jaune) est située à 70 cm (50 cm de surélévation + 20 cm de revanche) au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

A. Dispositions communes

- **La reconstruction* des bâtiments** (à l'exception des Établissements Recevant du Public de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*) est admise sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.
- **Les travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités sont admis, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
- **Le changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité*** est admis au niveau du plancher existant.
- **Le changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité*** est admis sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm, à l'exception de la création d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories, d'établissement sensibles ou d'établissement stratégiques.
- **La création d'ouvertures** est admise à la cote PHE +20cm.
- **La création d'annexes*** est admise dans la limite de 10 m² (emprise au sol*) au niveau du terrain naturel, et ce une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- La mise en œuvre des constructions admises devra garantir la transparence hydraulique du projet, par la réalisation de vides sanitaires ouverts sur chaque face ou de pilotis sous la construction.

B. Dispositions spécifiques aux habitations

- **La création ou l'extension* des constructions à usage d'habitation** est admise sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

Cette extension* est admise dans la limite de 20m² au niveau du plancher existant (et non plus à la PHE* + 20 cm) sous réserve de disposer d'un étage accessible au dessus de la PHE* ou de prévoir la création d'une zone de refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La surélévation des bâtiments existants à usage d'habitation (y compris hébergement),** est admise sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **L'extension* des constructions à usage d'habitation par changement de destination et par changement d'affectation** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE*.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la création de surface de plancher.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

C. Dispositions spécifiques aux autres destinations

- **La création ou l'extension* des constructions à destination d'hébergement*** (locaux à sommeil dans les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) est admise sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

L'extension* de l'emprise au sol* des locaux d'hébergement* est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE* ou si l'extension* est nécessaire à la création d'un espace refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La création d'hébergement* par changement de destination** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE*.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et à celle relative à la création de surface de plancher.

- **La création ou l'extension* des locaux d'activités ou des locaux de stockage** est admise sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

L'extension* de l'emprise au sol* des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 % d'emprise au sol* supplémentaire et sous réserve de disposer d'un accès à un niveau refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La surélévation des bâtiments existants d'activités** est admise.
- **La reconstruction* des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*** est admise sous réserve :
 - d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle* (diagnostic de vulnérabilité à établir ;
 - que l'emprise au sol projetée à l'échelle de l'unité foncière et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée ;
 - que le 1er plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.
- **L'extension*** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) **dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), est admise sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **L'extension*** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) **dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*** est admise sous réserve :
 - que le 1er plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm,
 - d'une diminution globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir).

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

ARTICLE 3 : AUTRES PROJETS* ET TRAVAUX ADMIS

- **Les piscines individuelles enterrées affleurantes** sont admises sous réserve :
 - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel* (murets et rehaussements interdits),
 - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
 - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m².

- **La création ou modification de clôtures**, est admise à condition d'en assurer la transparence hydraulique*.
- **La création ou l'extension* d'aires de stationnement collectives closes ou non** sont admises sous réserve :
 - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise* appropriés.
 - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues* ou d'alerte prévu au PCS*,
 - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa* plus faibles.

- **Par exception à l'article 1 du présent chapitre, la création d'aires de stationnement souterraines** est admise sous réserve :
 - que l'accès soit implanté au minimum à la cote PHE* + 50 cm,
 - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
 - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise* appropriés.
- **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*.

Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité*.

- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif** (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...), sont admises à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée*. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue* : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages

Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE*.

En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité* à la crue* ainsi que les mesures de réduction de la vulnérabilité* adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux* concernés.

- **Les infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les

équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'environnement. Les premiers planchers aménagés* des constructions doivent être implantés au-dessus de la PHE +20cm.

- **Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues* et les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau** sont également admis dans le respect des règles du code de l'environnement.
- **La création de stations d'épuration** est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet* doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence* : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Ces conditions impliquent à minima que :
 - tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE* + 20 cm,
 - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation* (calage au-dessus de la cote PHE*+ 20 cm).
- **L'extension* des déchetteries existantes** (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.) est admise.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote PHE*+ 20 cm.

- **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 PHE*+ 20 cm.
- **Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sont admises sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE*. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements et aux embâcles (résistance au débit et aux vitesses d'écoulement pour l'événement de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles). Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité*. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue* doit être intégré.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés au minimum à la cote

PHE*+ 20 cm.

- **Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.**
- **La création de structures ouvertes** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de son périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

Zones peu ou pas urbanisées soumises à un aléa modéré (couleur orange) et faible à modéré (couleur jaune)

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles citées aux articles 2 et 3 suivants. Sont notamment interdits :

A. Dispositions communes

- **La reconstruction* d'un bien détruit* par l'effet d'une crue* ;**
- **Le changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité***, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- **La création ou l'aménagement de sous-sols***;
- **Les remblais*** ;
- **Les piscines hors sols ou semi-enterrées**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 3 du présent chapitre ;
- **Tous dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue*, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- **Les digues ou murs endiguant**, sauf s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents, ou pour des projets reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables.

B. Dispositions spécifiques aux habitations

- **La création de locaux à usage d'habitation**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;

C. Dispositions spécifiques aux autres destinations

- **La création de locaux** des constructions à destination d'hébergement* (locaux à sommeil dans les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes), à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- **La création de locaux d'activités et de stockage**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- **La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles* et d'établissements stratégiques*** ;
- **L'implantation d'habitations légères de loisirs** ;
- **La création ou l'extension* d'aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- **La création de déchetteries.**

ARTICLE 2 : SONT ADMIS

Règles générales :

- L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet* ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux. Ces règles ne s'appliquent pas aux serres* et tunnels*.
- La cote de référence en zone d'aléa* modéré (orange) et faible à modéré (jaune) correspond à la cote PHE* + 20 cm.

Dans le cas où la cote NGF* du terrain naturel n'est pas connue ou calculée :

- La cote de référence en zone d'aléa* modéré (orange) est située à 1,20 m (1 m de surélévation + 20 cm de revanche) au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction ;
- La cote de référence en zone d'aléa* faible à modéré (jaune) est située à 70 cm (50 cm de surélévation + 20 cm de revanche) au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

A. Dispositions communes

- **La reconstruction* des bâtiments** (à l'exception des Établissements Recevant du Public de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*) est admise sous réserve :
 - de ne pas augmenter la vulnérabilité*,
 - que l'emprise au sol* projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol* démolie, sauf extension* autorisée,
 - que le 1er plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.
- **Les travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des

biens et des activités sont admis, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage.

- **Le changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité*** est admis, y compris au niveau du plancher existant.
- **La création d'ouvertures** est admise :
 - au-dessus de la cote PHE*,
 - au-dessous la cote PHE*, sous réserve d'équiper tous les ouvrants* sous la cote PHE* de batardeaux* (hauteur maximale de 80 cm).
- **La création d'annexes*** est admise dans la limite de 10 m² au niveau du terrain naturel, et ce une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- La mise en œuvre des constructions admises devra garantir la transparence hydraulique du projet, par la réalisation de vides sanitaires ouverts sur chaque face ou de pilotis sous la construction.

B. Dispositions spécifiques aux habitations

- **L'extension* de l'emprise au sol* des locaux à destination d'habitation** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

Cette extension* est admise dans la limite de 20m² au niveau du plancher existant (et non plus à la PHE* + 20 cm) sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la PHE* ou de prévoir la création d'une zone de refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La surélévation des bâtiments existants à destination d'habitation** est admise sous réserve qu'elle ne crée pas d'emprise au sol*, ni d'hébergement* supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **L'extension* des constructions à usage d'habitation par changement de destination et par changement d'affectation** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE*.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la création de surface de plancher.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

C. Dispositions spécifiques aux autres destinations

- **L'extension* des constructions à destination d'hébergement*** (locaux à sommeil

dans les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) est admise sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

L'extension* de l'emprise au sol* des locaux d'hébergement* est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE* ou si l'extension* est nécessaire à la création d'un espace refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La création d'hébergement* par changement de destination** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE*.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et à celle relative à la création de surface de plancher.

- **L'extension* de l'emprise au sol* des locaux d'activités ou des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol* supplémentaire.

Si cette extension* est réalisée sous la cote PHE*, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La création ou l'extension* des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières existantes**, est admise sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm. **Toutefois, la création ou l'extension de serres* et tunnels*** agricoles est admise au niveau du terrain naturel ;
- **La surélévation des bâtiments existants d'activités** est admise sous réserve qu'elle ne crée pas d'emprise au sol*, ni d'activité supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- **La reconstruction* des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*** est admise sous réserve :
 - d'une diminution globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir),
 - que l'emprise au sol* projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension* autorisée,
 - que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm.
- **L'extension*** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) **dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), est admise sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité* (diagnostic de

vulnérabilité* à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge*.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

- L'**extension*** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) **dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*** est admise sous réserve :
 - que le 1^{er} plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE* + 20 cm,
 - d'une diminution globale de la vulnérabilité* (diagnostic de vulnérabilité* à établir).

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation* sur l'ensemble du bâtiment.

ARTICLE 3 : AUTRES PROJETS* ET TRAVAUX ADMIS

- **Les piscines individuelles enterrées affleurantes** sont admises sous réserve :
 - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel* (murets et rehaussements interdits),
 - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
 - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m².
- **La création ou modification de clôtures**, est admise à condition d'en assurer la transparence hydraulique*.
- **La création ou l'extension* d'aires de stationnement collectives closes ou non** sont admises sous réserve :
 - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise* appropriés.
 - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues* ou d'alerte prévu au PCS*,
 - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa* plus faibles.

- **Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public ainsi que les aménagements de cheminements doux (piétons, cycles, équestres) sans création de remblais*** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues*.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol* et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE* + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement* ou de restauration, même occasionnelle, est interdite. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise* appropriés.

- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif** (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...), sont admises à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée*. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue* : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages

Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE*.

En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité* à la crue* ainsi que les mesures de réduction de la vulnérabilité* adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux* concernés.

- **Les infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'environnement. Les premiers planchers aménagés* des constructions doivent être implantés au-dessus de la PHE +20cm.
- **Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues* et les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau** sont également admis dans le respect des règles du code de l'environnement.
- **La création de stations d'épuration** est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet* doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence* : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Ces conditions impliquent à minima que :
 - tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE* + 20 cm,
 - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires)

doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation* (calage au-dessus de la cote PHE* + 20 cm).

- **L'extension* des déchetteries existantes** (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.) est admise.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote PHE* + 20 cm.

- **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 PHE* + 20 cm.

- **Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sont admises sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE*. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements et aux embâcles (résistance au débit et aux vitesses d'écoulement pour l'événement de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles). Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité*. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue* doit être intégré.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés au minimum à la cote PHE* + 20 cm.

- **Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.**
- **La création de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.)** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de son périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.
- **les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges** et à leur sécurité, ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer, en outre, le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque, dans un délai de 24 heures, au vu des prévisions de montée des eaux.

Ensemble des zones soumises à un aléa résiduel (couleur violette)

Règle générale : La cote de référence en zone d'aléa* résiduel (violet) est située à 20 cm au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS

- **La création ou l'extension* de plus de 20 % d'emprise au sol* ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements stratégiques ;**
- **La création ou l'extension* d'aires d'accueil des gens du voyage,** sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- **Le changement de destination des locaux situés sous la cote de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité*,** à l'exception des possibilités listées à l'article 2 du présent chapitre ;
- **La création ou l'aménagement de sous-sols*,** à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- **Les remblais*,**
- **Les digues ou murs endiguant,** sauf s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents, ou pour des projets reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables.

ARTICLE 2 : SONT ADMIS

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension* de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :

- Les premiers planchers aménagés* doivent être implantés à minima 20 cm au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- Par exception au point précédent, peut être réalisé sans respecter la réhausse de 20cm :
 - **L'extension* des locaux d'hébergement* et d'habitation** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) existants sous la cote de référence dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* supplémentaire,
 - **L'extension* des bâtiments d'activité ou de stockage** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) sous la cote de référence dans la limite de 20 % d'emprise au sol* supplémentaire,
 - **La création d'annexe*** dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel.
 - **L'implantation de parkings fermés** dans la limite de 20m² d'emprise au sol* par logement sur l'unité foncière.
 - **La création ou l'extension de serres* et tunnels*** agricoles, au niveau du terrain naturel ;
- **Dans le cas de création d'aire de stationnement collective* souterraine,** leur accès doit être situé à minima 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel et une

étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats doivent être mis en œuvre ;

- **Les mesures de mitigation*** doivent être mises en œuvre sur l'ensemble des nouveaux bâtiments. Dans le cas d'un projet* sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation* est simplement recommandée.
- **La création ou modification de clôtures**, à condition d'en assurer la transparence hydraulique*.
- La mise en œuvre des constructions admises devra garantir la transparence hydraulique du projet, par la réalisation de vides sanitaires ouverts sur chaque face ou de pilotis sous la construction.
- **Les piscines individuelles enterrées affleurantes** sont admises sous réserve :
 - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel* (murets et rehaussements interdits),
 - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
 - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m².

PRESERVATION DES ZONES STRATEGIQUES D'EXPANSION (ZEC) DE CRUES DE L'ARC

Il est rappelé qu'en cas de superposition entre les ZEC représentées sur le zonage réglementaire et l'un des quatre niveaux d'aléa inondation (représentés sur le zonage réglementaire et réglementés à l'article 11 des dispositions générales) ou le lit majeur géomorphologique de l'Arc (représenté sur le zonage réglementaire et réglementé à l'article 13 des dispositions générales), la norme la plus contraignante s'applique.

Conformément au SAGE du Bassin de l'Arc approuvé le 13/03/2014, afin de préserver le fonctionnement des Zones stratégiques d'Expansion de Crues (ZEC) représentées sur le règlement graphique par une hachure bleu marine, sont interdits en ZEC :

- Toute construction nouvelle ou reconstruction si la construction a été détruite par une inondation.
- Tout remblai.

Cette règle peut toutefois être adaptée dans le cas de constructions nécessaires à l'activités agricoles :

- La création de serres* et tunnels* agricoles au niveau du terrain naturel est autorisée, sous condition de ne pas réduire les capacités d'amortissement de la ZEC.

Concernant les extensions des constructions existantes, se reporter aux dispositions prévues dans l'article 11 des disposition générales (article précédent) lorsque la ZEC se superpose à l'un des quatre niveaux d'aléa inondation et à l'article 13 lorsque la ZEC se superpose au lit

majeur géomorphologique de l'Arc. Lorsque la ZEC ne se superpose à aucun des niveaux d'aléa ni au lit majeur, les règles s'appliquant aux extensions sont celles de l'aléa résiduel définies à l'article 11.

REGLES APPLICABLES AU LIT MAJEUR GEOMORPHOLOGIQUE DE L'ARC

Il est rappelé qu'en cas de superposition entre le lit majeur géomorphologique de l'Arc représenté sur le zonage réglementaire et l'un des quatre niveaux d'aléa inondation (représentés sur le zonage réglementaire et réglementés à l'article 11 des dispositions générales), ou les ZEC (représentées sur le zonage réglementaire et réglementées à l'article 12 des dispositions générales), la norme la plus contraignante s'applique.

Conformément aux SAGE du Bassin de l'Arc approuvé le 13/03/2014, afin de préserver le fonctionnement du lit majeur géomorphologique de l'Arc représenté sur le règlement graphique par un nuage de points bleus, tout remblaiement est interdit dans le lit majeur des cours d'eau, sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ;
- Si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ;
- Si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti).

Les dispositions constructives visant à favoriser la transparence hydraulique du projet, par la réalisation de vides sanitaires ouverts sur chaque face ou de pilotis sous la construction, devront être envisagée préalablement au remblaiement.

Dans le cas où des remblais seraient réalisés, à l'exception des projets répondant à des exigences de sécurité publique au regard du risque inondation et entraînant volontairement une rétention des eaux ou une sur-inondation, ou à l'exception des extensions mesurées des habitations existantes dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire, les mesures compensatoires édictées dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE, disposition D13, devront être mises en œuvre.

La création de serres* et tunnels* agricoles est autorisée au niveau du terrain naturel, sans mesure compensatoire.

Concernant les règles de maîtrise de l'urbanisation, se reporter au tableau prévu par le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE, disposition D5 ci-dessous :

Synthèse des propositions pour maîtriser l'urbanisation en zone inondable - Règles générales

	Zones urbanisées		Zones peu ou pas urbanisées
	Centres urbains	Autres zones urbanisées	
Dans l'enveloppe de la crue de référence (Q100 ou la plus forte crue connue si celle-ci est supérieure à Q100)			
ALÉA	URBANISATION		
Aléa FORT	Éventuellement possible Uniquement pour assurer la continuité de vie et permettre le renouvellement urbain, avec prescriptions	Interdite	Interdite
Aléa FAIBLE	Possible avec prescription	Éventuellement possible Uniquement pour assurer la continuité de vie et permettre le renouvellement urbain, avec prescriptions	Interdite
Entre l'enveloppe de la crue de référence (Q100 ou la plus forte crue connue si celle-ci est supérieure à Q100) ET la limite du lit majeur géomorphologique exceptionnel			
	Possible en intégrant la réduction de la vulnérabilité	Éventuellement possible Uniquement pour assurer la continuité de vie et permettre le renouvellement urbain, avec prescriptions	Interdite dans les ZEC stratégiques (identifiées dans l'atlas cartographique) Éventuellement possible ailleurs pour les zones d'intérêt majeur pour le développement urbain en intégrant la réduction de la vulnérabilité
De manière générale, sur tous les espaces visés par ce tableau, il est déconseillé d'implanter de nouveaux établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise (notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public), d'implanter de nouveaux établissements relevant de la réglementation des établissements sensibles (comprendre tout établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux, etc. ...) et d'implanter de nouveaux établissements pouvant entraîner des risques technologiques par effet domino.			

Précisions des interdictions et prescriptions pour les projets nouveaux par nature de construction et par type d'intervention

Nature construction	Type d'intervention	Centres urbains		Autres zones urbanisées		Zones peu ou pas urbanisées
Construction d'habitation, de bâtiments agricoles, industriels ou d'activité		<i>Aléa faible</i>	<i>Aléa fort</i>	<i>Aléa faible</i>	<i>Aléa fort</i>	<i>Aléa faible ou fort</i>
	Nouvelle	Prescriptions	Interdit	Prescriptions	Interdit	Interdit (1)
	Reconstruction	Prescriptions	Interdit (2) sauf si (5)	Prescriptions	Interdit (2)	Interdit (2)
	Extension	Prescriptions (3)	Prescriptions (3, 6)	Prescriptions (3)	Prescriptions (3, 6)	Prescriptions (3, 6)
	Aménagement	Prescriptions (4)	Prescriptions (4,6)	Prescriptions (4)	Prescriptions (4,6)	Prescriptions (4,6)

1 : avec possibilités de construction pour les activités agricoles sous réserve d'impossibilité démontrée de construire hors zone inondable,

2 : si la construction a été détruite par une inondation,

3 : extension limitée à préciser dans chaque règlement de PLU,

4 : aménagement n'entraînant pas une augmentation de la vulnérabilité globale,

5 : sauf opération nouvelle, intégrant la réduction de la vulnérabilité globale,

6 : moyennant des zones refuges, si on est en zone d'aléa fort.

ARTICLE 12 – PROTECTION DES FONCTIONNALITES, DES RIPISYLVES

Toute installation, tout ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.

Un espace au moins égal à 1,5 fois la largeur du lit mineur du cours d'eau, de part et d'autre de ce lit mineur, doit être préservé de toute installation et de toute construction.

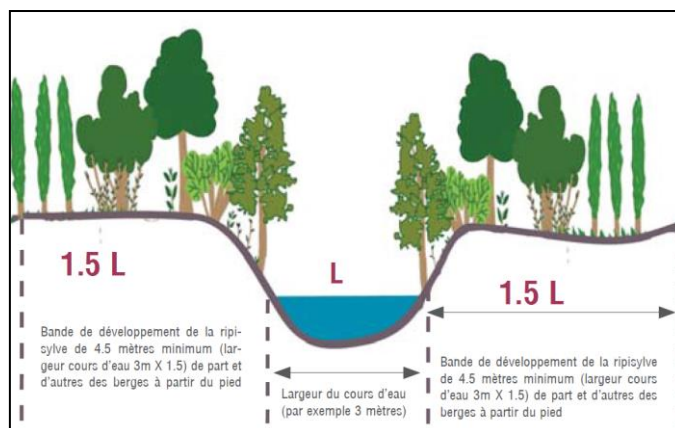


Schéma de principe pour exemple (source : PAGD du SAGE de l'Arc, D39, Plan d'Aménagement et de Gestion Durable, janvier 2014)

ARTICLE 13 – CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune (zones U et AU), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Seule l'autoroute A7 est concernée par ce classement. Les marges de recul qui s'appliquent de part et d'autre de celle-ci figurent sur les documents graphiques.

L'article L 111-7 précise toutefois que cette interdiction de construire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L 111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ARTICLE 14 – RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

1. Stationnement des deux roues

Rappels :

- Les places réservées au stationnement des véhicules deux roues doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'accessibilité depuis la voie publique doit être assurée.

Recommandations :

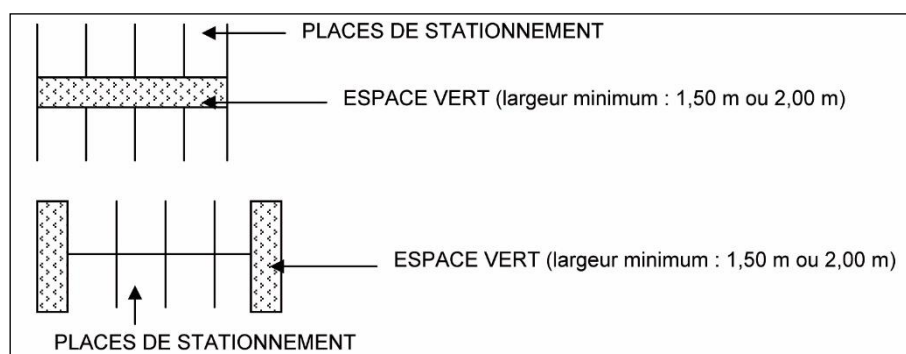
- Prévoir 1,5 m² par deux roues.
- Prévoir une surface minimale suffisante pour le stationnement et les manœuvres.
- Prévoir un accès de largeur également suffisante pour l'évolution des deux roues.
- Prévoir des locaux fermés ou systèmes d'accroche.

2. Stationnement des autres véhicules

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'installation de bornes de charge des véhicules électriques dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011.
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : en vertu des dispositions de l'article L 151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme :
 - être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation ;
 - être exigé plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;
 - être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.
 - Toujours en vertu des dispositions de l'article L 151-34 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Conditions d'aménagement :

- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Toutefois le Code de l'Urbanisme prévoit des dérogations lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de ce qui précède : le bénéficiaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

▪ Forme des aires de stationnement plantées (croquis de principe) :



Rappel : Tout parc de stationnement aérien doit être traité avec des plantations en application de l'article 11 de chaque zone.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe et qu'il présente les caractéristiques techniques adaptées ou le raccordement doit être prévu lorsqu'il est projeté.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone urbaine UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA concerne le village historique de VELAUX. Ce pôle de centralité est affecté à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat. Les constructions y sont édifiées en ordre continu.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UA2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf exceptions citées à l'article UA2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions ou installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet développant des surfaces d'habitation équivalentes à 500 m² de surface de plancher ou plus et/ou comportant plus de quatre logements, doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 33% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition qu'elles répondent aux besoins habituels d'un pôle de centralité urbaine et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le caractère habité de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.

- Les constructions à usage hébergement hôtelier, de bureaux, de services et de services publics ou collectifs si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre-ville.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite (y compris dans le réseau unitaire) sauf impossibilités techniques.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement (existant ou projeté) des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue défini à l'article UA6 (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur tous leurs niveaux. La profondeur de 15 mètres peut être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation d'une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions sont autorisées contre les limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 4 mètres pour la partie du bâtiment située dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

En dehors des dispositions prévues aux deux alinéas précédents, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions est calculée de tout point de la construction au point le plus proche de la deuxième construction. La distance entre deux constructions doit être au moins égale la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale, à 1 mètre près, à la hauteur des constructions avoisinantes les plus proches, dans la limite de 10 mètres. La hauteur sera

identique sur un même linéaire de façade. Les décrochés devront être évités, ils seront toutefois admis pour les besoins d'adaptation à la pente.

En outre, les faîtages des constructions doivent s'établir :

- dans les limites de l'enveloppe générale des faîtages de l'îlot dans lequel le bâtiment à édifier ou à modifier s'insère ;
- en dessous de l'enveloppe générale des faîtages des bâtiments patrimoniaux remarquables dominants le paysage urbain (église et son clocher, etc.).

Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, les édicules sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti ou rendus invisibles depuis l'espace public.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions, rythme des ouvertures et matériaux d'origine.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée parmi les teintes du nuancier réalisé pour le village disponible en Mairie (Service de l'Urbanisme).

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux travaux de rénovation sur l'existant (réfection totale des toitures et/ou ravalement total des façades) ainsi qu'aux constructions, aménagements et installations nouveaux.

RECOMMANDATIONS :

L'utilisation de matériaux « nobles » dans la construction est recommandée (développement durable) :

- privilégier le bois pour les menuiseries ;
- choisir préférentiellement des gouttières en zinc ;
- traiter le bois de préférence avec des protections, des lasures ou des vitrifications naturelles.

VOLUMETRIE – COMPOSITION :

L'esthétique d'une rue découle du plan parcellaire qui définit une trame verticale correspondant aux limites de chaque immeuble.

Afin de préserver la structure du paysage urbain, il convient de respecter ce rythme vertical en conservant les dispositions propres à chaque immeuble (la hauteur des niveaux, le rapport entre les pleins et les vides de la façade, la proportion des ouvertures, le choix des couleurs et matériaux).

Les volumes seront simples et présenteront une unité d'ensemble.

SAILLIES ET EQUIPEMENTS :

Positionner :

Les descentes d'eau pluviale verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles.

Les évacuations de l'air vicié en toiture, dans des souches traditionnelles.

Les antennes de télévisions préférentiellement à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public et placées de façon discrète.

Les paraboles adossées à un ouvrage en toiture, invisibles du domaine public.

Les climatiseurs invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés. Ils seront situés autant que possible distants des limites séparatives pour limiter les nuisances.

Les capteurs solaires (solaire thermique, solaire photovoltaïque ou autre technologie) invisibles du domaine public. Ils seront préférentiellement limités au solaire thermique pour les besoins en eau chaude domestique et implantés comme en matière de châssis vitrés en toiture, intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) et composés avec les travées et les axes de composition des baies de la façade. Leurs proportions seront rectangulaires dans le sens de la pente. Leurs dimensions n'excédant pas 50% du pan de toit. Ils seront positionnés à distance de l'égout des couvertures, des rives des couvertures et du faîtage.

Les compteurs, les boîtes aux lettres et autres équipements doivent être Intégrés dans la maçonnerie, sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade en tenant compte de la composition générale de la façade et de ses ouvertures.

Mise en œuvre :

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.

Les gouttières pendantes et les descentes d'eaux pluviales seront préférentiellement en zinc et les dauphins seront préférentiellement en fonte et pourront être teintés en harmonie avec les couleurs des façades.

PVC proscrit.

Mutualiser les dispositifs type antennes et paraboles afin d'en limiter le nombre.

Les climatiseurs et « pompes à chaleur » ne doivent causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour le voisinage ou de rejets de liquide sur le domaine public.

Les installations techniques sont dissimulées derrière un volet bois ou métal plein et peint de la teinte de la façade.

MAÇONNERIE :

Seront mis en œuvre :

Les murs :

Murs en pierre du pays.

Nouvelle maçonnerie enduite autorisée.

Enduits :

Préservation des enduits traditionnels, réalisés avec du sable de pays et de la chaux grasse.

Nouveaux enduits au sable de pays ocre non tamisé et chaux grasse.

Badigeon sur enduit lissé à frais avec des terres naturelles.

Les types d'enduits non mentionnés ci-dessus sont interdits et notamment :

Enduits ciment.

Enduits jetés autres que l'enduit de caractère traditionnel.

Enduits « décoratifs » (sauf trompe l'œil en décor mis en œuvre dans les règles de l'art et de la typologie traditionnelle locale).

Débords de toiture :

En façade, génoises composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs de tuiles canal de ton en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

En pignon, tuiles de rive présentant un débord.

TOITURES :

Forme :

Un ou plusieurs pans, le plus souvent à deux pentes suivant le plus grand côté de la maison, orientées de préférence Nord-Sud ou suivant les courbes de niveau ou suivant l'alignement des rues.

Pente 30% environ.

Terrasses en toiture :

Les toitures terrasses sont interdites. Seule une partie en « tropézienne » est autorisée, dans la mesure où leur proportion n'excède pas 1/3 de la surface de la couverture et que les terrasses soient distantes de 2 mètres de l'égout de rive de la toiture.

Couverture :

Tuile ronde de ton en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en terre cuite, à l'exclusion de tout autre matériau apparent tant pour les bâtiments principaux que pour les annexes.

Éléments divers :

Souches de cheminées de modèle traditionnel, en pierre ou en briques enduites, couverture en tuiles canal ou en feuillets.

Les châssis vitrés en toiture, intégrés dans le pan de toit et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan. Ils doivent être de proportion rectangulaire dans le sens de la pente de largeur n'excédant pas 60 cm et de longueur n'excédant pas 90 cm. Ils doivent être composés avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.

Volets extérieurs :

Volets à persiennes.

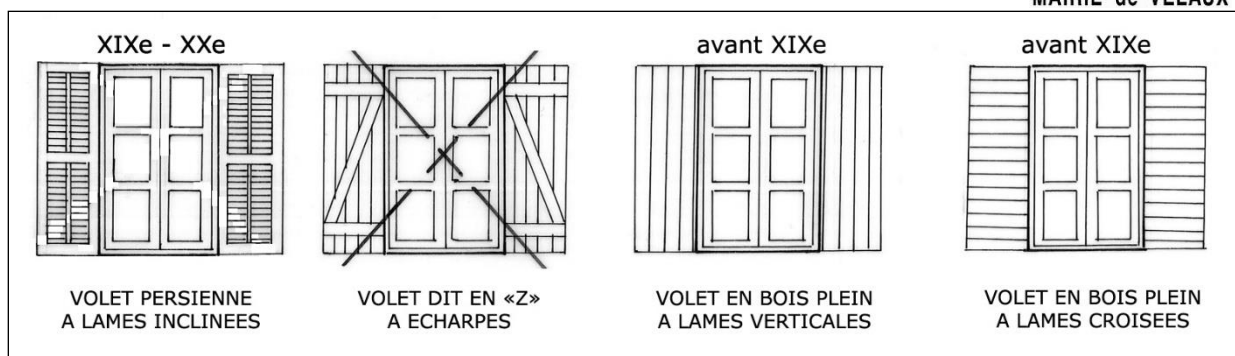
Volets à planches doublées, planches verticales extérieures.

Volets à un cours de planches verticales et traverses horizontales.

Volets neufs en bois suivant les modèles du pays (bâtiments de même époque et de même fonction).

Les types de volets non mentionnés ci-dessus sont proscrits et notamment :

-Volets PVC ou plastiques.



Volets bois admis et proscrits

CLÔTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

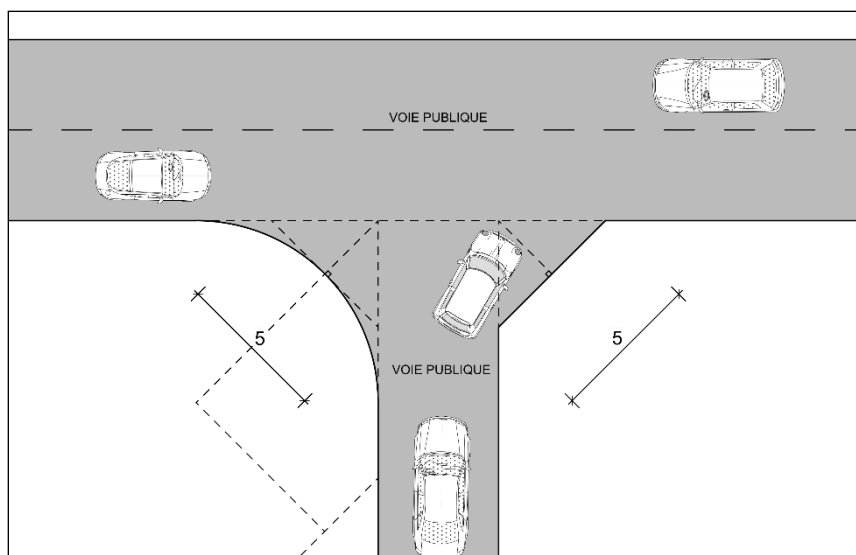
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public** : quand elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou d'un mur plein, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs doivent obligatoirement être enduit ou doublé de pierres locales. L'ensemble des clôtures ne doit pas gêner la visibilité des automobilistes.

Il est possible de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1.80 m de hauteur (la clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil).

Clôtures **séparatives avec le domaine privé** : il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de grille, grillage, ou mur plein, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément) de 1.80 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public et privé édifée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 1,80 mètre, la hauteur de celle-ci est limitée à 1,20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée.
- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 1,80 mètre en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètre.

Recommandation pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

ARTICLE UA11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Habitat collectif : Deux places de stationnement par logement, plus une place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée pour 3 logements. Cas des immeubles collectifs comportant plus de 12 logements (sauf pour les logements locatifs sociaux aidés) : une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée (c'est-à-dire accessible en permanence aux visiteurs) pour 3 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : une place de stationnement ou de garage par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Hôtellerie : une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés. Une aire de bus devra être prévue. Pour les établissements de plus de 50 chambres, au moins la moitié des places de stationnement devront être prévues en souterrain.
- Restaurants : non réglementé.
- Commerces et services : non réglementé.
- Autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m².
- Etablissements d'enseignement : il est exigé pour les écoles du premier degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ; pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire pour 20 élèves.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé).

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

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques en centre ancien, les surfaces libres de toute occupation et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces végétalisés paysagers non clôturés.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;



- Mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée, VMC, ou ventilation mécanique répartie, VMR).

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE II-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est dévolue aux services, commerces, artisanat et équipements publics et/ou collectifs.

Un secteur UBh est distingué, voué à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone UB est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UB2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'hébergement hôtelier, à l'habitation, à l'industrie et exclusivement à la fonction d'entrepôts ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et services sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- L'aménagement et/ou l'extension des constructions préexistantes à usage d'habitation ;
- Les installations et équipements nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage dans le secteur UBh, ainsi que le stationnement des caravanes et résidences mobiles prévues sur une telle aire ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site ;

- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique ;
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

- Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

- Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

▪ Electricité, télécommunication et vidéocommunication

○ Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

○ Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

▪ Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE UB5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance au moins égale à 5 mètres de cet alignement.

Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions préexistantes à usage d'habitation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. En outre, les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ferrées à une distance au moins égale à 5 mètres à partir du bord du rail extérieur. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant,

- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur cette limite, ces limitations ne s'appliquant pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une longueur et une hauteur égales ou supérieures à celui projeté.
Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, cette hauteur maximale peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions préexistantes à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions (préexistant compris) est limitée à 30%.

ARTICLE UB9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres.

Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions préexistantes à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies au 1° ci-dessus ne peut excéder 7 mètres (et 3 mètres pour les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal).

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE UB10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

FAÇADES :

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds préférentiellement sur les façades « service » et éviter en façade(s) noble(s).

MATERIAUX :

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons :

- Maçonnerie enduite ;
- Bardage bois ;
- Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ;
- Bardage métallique lisse (non nervuré) ;
- Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ;
- Béton désactivé et calepiné ;
- Verre (non réfléchissant).

Les ornements, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

TEINTES :

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les couleurs.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

EQUIPEMENTS :

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter ces équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

COUVERTURES :

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Masquer obligatoirement les pans de toitures et les pignons par un acrotère.

Masquer également les antennes paraboliques et toutes autres installations techniques (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) de façon à ce qu'elles ne soient pas vues depuis le domaine public (proche ou lointain). Disposer les panneaux solaires ou tout autre dispositif destiné à capter les énergies renouvelables (panneaux à cellules photovoltaïques, les pompes à chaleur, blocs de climatisation, etc.) de manière à ce qu'ils soient masqués par l'acrotère.

Mettre en œuvre les toitures en utilisant un matériau unique et une teinte unique.

Teinter les équipements de toitures (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) selon la couleur de la toiture.

Terminer les acrotères par une couvertine en acier laqué de teinte assortie au couvrement de l'édifice ou à la façade.

CLÔTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

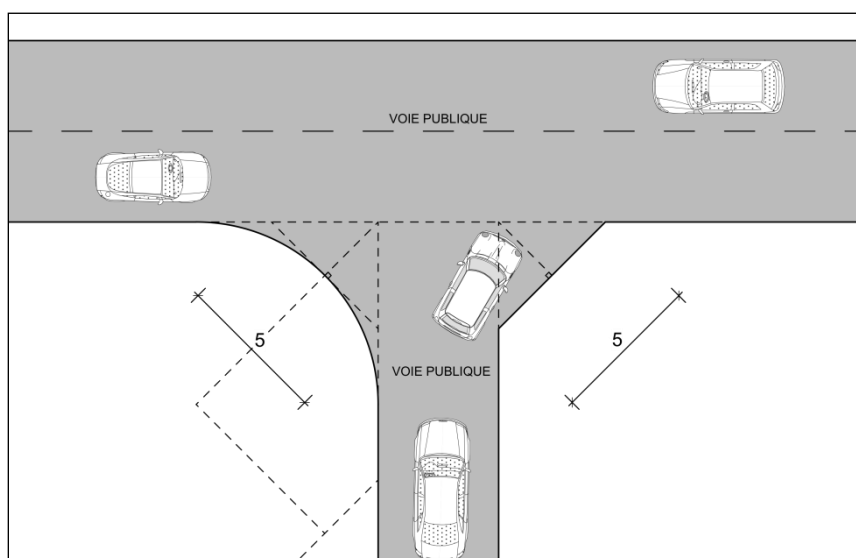
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public** : quand elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou d'un mur plein, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs doivent obligatoirement être enduit ou doublé de pierres locales. L'ensemble des clôtures ne doit pas gêner la visibilité des automobilistes.

Il est possible de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1.80 m de hauteur (la clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil).

Clôtures **séparatives avec le domaine privé** : il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de grille, grillage, ou mur plein, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément) de 1.80 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public et privé édifiée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 1.80 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1,20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée
- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 1,80 mètre en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètre.

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse.

Les réseaux divers seront de préférence souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

ARTICLE UB11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Habitat préexistant : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé (c'est-à-dire accessible en permanence aux visiteurs) pour 3 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m² de surface de plancher.

- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m² et une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m².
- Commerces : 6 places pour 100 m² de surface de plancher soit 8 places pour 100 m² de surface de vente.
- Etablissements d'enseignement : il est exigé pour les écoles du premier degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ; pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire pour 20 élèves.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé).
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :



- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE UB14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE II-3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle a une vocation d'habitat, sous forme collective principalement et de services.

La zone UC est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UC2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage de bureaux et de services, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les annexes des constructions ; Le nombre des annexes disjointes de la construction principale est limité au nombre de 2 par unité foncière et à une emprise au sol fixée à l'article UC8.
- En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet développant des surfaces d'habitation équivalentes à 500 m² de surface de plancher ou plus et/ou plus de quatre logements, doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 33% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. Dans le cas de servitude de mixité sociale (cf. règlement graphique et liste en pièce 4e), c'est le taux indiqué à ce titre qui s'applique.
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils

ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.

- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique ;
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

- Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

▪ Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

▪ Electricité, télécommunication et vidéocommunication

▪ Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

▪ Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

▪ Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE UC5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 3 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf voies internes d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Non règlementé par rapport aux voies internes d'un lotissement ;
- 5 mètres de l'alignement des voies ferrées, comptés à partir du bord du rail extérieur. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant,
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,

- lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur cette limite, ces limitations ne s'appliquant pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une longueur et une hauteur égales ou supérieures à celui projeté. *Lorsque la réglementation liée à l'aléa* inondation impose une surélévation des planchers, cette hauteur maximale peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites du terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines. Nota Bene : la notion d'opération d'ensemble ne s'applique pas aux demandes d'autorisation d'occupation des sols individuelles déposées pour les extensions, modifications ou constructions annexes des constructions principales issues d'opération d'ensemble.

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de propriété, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux ($h/2$), sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière, hors bassins et plages des piscines.

Dans le cas de logements individuels, les annexes des constructions admises dans la zone en vertu de l'article UC2 sont limitées à une emprise au sol de 25 m² par unité et la surface des garages ne pourra pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Non réglementé dans le cas d'immeubles de logement collectif.

ARTICLE UC9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 2 niveaux).

La hauteur des constructions annexes indépendantes du bâtiment principal (garages, buanderies, ...) est limitée à 4 mètres.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions, rythme des ouvertures et matériaux d'origine.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les références au nuancier « RAL » devront être fournies dans les demandes autorisation d'occupation du sol.

RECOMMANDATIONS :

L'utilisation de matériaux « nobles » dans la construction est recommandée (développement durable) :

- privilégier le bois pour les menuiseries ;
- choisir préférentiellement des gouttières en zinc ;
- traiter le bois de préférence avec des protections, des lasures ou des vitrifications naturelles ;

IMPLANTATION :

- Respecter la qualité paysagère du site.
- Respecter la trame parcellaire et une implantation parallèle à la voie.
- Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais)

VOLUMETRIE – COMPOSITION :

Les constructions doivent présenter des formes, volumes, proportions et matériaux y compris des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent être en harmonie avec la typologie régionale (rechercher le respect des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies).

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

SAILLIES ET EQUIPEMENTS :

Positionner :

Les descentes d'eau pluviale verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles autant que possible.

Les évacuations de l'air vicié en toiture, dans des souches traditionnelles.

Les antennes de télévisions préférentiellement à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public et placées de façon discrète.

Les paraboles, adossées à un ouvrage en toiture, invisibles du domaine public.

Les climatiseurs invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés. Ils seront situés autant que possible distants des limites séparatives pour limiter les nuisances.

Les capteurs solaires invisibles du domaine public, préférentiellement limités au solaire thermique pour les besoins en eau chaude domestique et implantés comme en matière de châssis vitrés en toiture (intégrés dans le pan de toit, de proportion rectangulaire dans le sens de la pente de dimension n'excédant pas 50% du pan de toit, composés avec les travées et les axes de composition des baies de la façade).

Les autres équipements doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de préférence en bois ou métallique.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, devront être intégrés au projet d'aménagement d'ensemble du point de vue architectural et fonctionnel.

Mise en œuvre :

Les gouttières pendantes et les descentes d'eaux pluviales seront préférentiellement en zinc et les dauphins seront préférentiellement en fonte et pourront être teintés en harmonie avec les couleurs des façades.

PVC proscrits.

Mutualiser préférentiellement les dispositifs type antennes et paraboles afin d'en limiter le nombre.

Les climatiseurs et les « pompes à chaleur » ne doivent causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour le voisinage ou de rejets de liquide sur le domaine public.

Les installations techniques sont dissimulées derrière un volet peint en harmonie avec la teinte de la façade.

MAÇONNERIE OU AUTRE STRUCTURE PORTEUSE :

Seront mis en œuvre :

Les murs :

Murs en pierre du pays.

Maçonnerie enduite en agglomérés ou briques.

Murs béton.

Structures en bois.

Enduits :

Enduits au sable de pays ocre non tamisé et chaux grasse.

Enduits lissés peints à frais avec des terres naturelles.

Enduits ciments teintés dans la masse.

Les types d'enduits non mentionnés ci-dessus sont interdits et notamment :

Enduits jetés autres que l'enduit de caractère traditionnel.

Enduits « décoratifs ».

Débords de toiture :

Selon typologie locale et en harmonie avec le matériau mis en œuvre pour la construction des murs (pierre, maçonnerie ou bois).

Les types de génoises ci-dessous sont interdits :

Fausses génoises en façade, en bandeau et sur les ouvertures.

Génoises préfabriquées.

Génoises en tuiles spéciales.

TOITURES :

Forme :

- Un ou plusieurs pans, le plus souvent à deux pentes suivant le plus grand côté de la maison ;
- Pente comprise entre 28% et 33% environ ;
- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Couverture :

Dans le cas d'une toiture à un ou plusieurs pans, réaliser un couvrement apparent en tuile canal de terre cuite.

Dans le cas des toitures terrasses : elles peuvent être plantées.

Éléments divers :

Souches de cheminées de modèle traditionnel.

Les châssis vitrés en toiture seront intégrés dans le pan de toit et préférentiellement composé avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.

MENUISERIES :

Elles seront préférentiellement en bois et de forme en harmonie avec la typologie locale.
Les types de volets ci-dessous sont interdits sur les façades perçues du domaine public :

- Volets plastiques, polychlorure de vinyle.

CLOTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

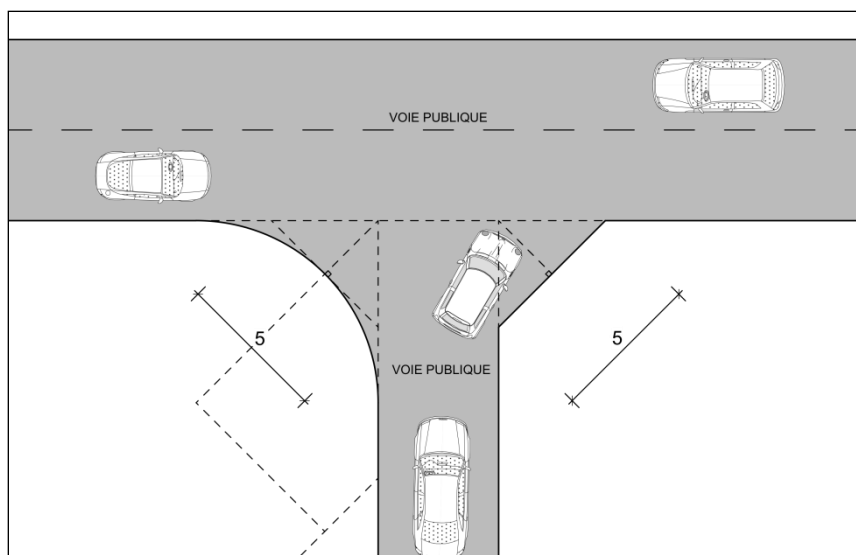
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public** : quand elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou d'un mur plein, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs doivent obligatoirement être enduit ou doublé de pierres locales. L'ensemble des clôtures ne doit pas gêner la visibilité des automobilistes.

Il est possible de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1.80 m de hauteur (la clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil).

Clôtures **séparatives avec le domaine privé** : il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de grille, grillage, ou mur plein, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément) de 1.80 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public et privé édifiée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 1.80 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1.20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée
- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 1.80 mètres, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 1.80 mètres en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1.20 mètres

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

ARTICLE UC11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Habitat collectif : Deux places de stationnement (hors garages) par logement. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements. Cas des immeubles collectifs comportant plus de 12 logements (sauf pour les logements locatifs sociaux aidés) : une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol (sauf en cas de contrainte géotechnique majeure remettant en cause l'équilibre financier des opérations).
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé (c'est-à-dire accessible en permanence aux visiteurs) pour 3 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Bureaux : une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE UC14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE II-4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine UD est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UD a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non selon les volumétries admises.

L'on y distingue :

- Le secteur UDa au lieudit La Palun, quartier moins dense et très boisé, dont une partie est protégée au titre des espaces boisés classés (abords de qualité du village).

La zone UD est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UD2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux et de services, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les annexes des constructions admises dans la zone et disjointes de celles-ci sont limitées au nombre de 2 par unité foncière et à une emprise au sol de 25 m² chacune. La surface des garages ne pourra pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.
- En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet développant des surfaces d'habitation équivalentes à 500 m² de surface de plancher ou plus et/ou plus de quatre logements, doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 33% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. Dans le cas de

servitude de mixité sociale (cf. règlement graphique et liste en pièce 4e), c'est le taux indiqué à ce titre qui s'applique.

- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.
- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

Prescriptions concernant la défense contre l'incendie pour les unités foncières limitrophes des zones indicées « f1 » :

- Ces unités foncières sont concernées par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant les constructions sous réserve de prescriptions :
 - Prise en compte de la desserte et de l'accessibilité des services de secours-incendie ;
 - Prise en compte de la défense extérieure contre l'incendie (couverture en eau efficace) ;
 - Prise en compte de l'interface habitat-forêt (établissement d'une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions de l'espace boisé) ;
 - Prise en compte du risque lié aux bâtiments et constructions (énergies renouvelables source potentielle d'incendie et risque électrique notable pour les équipes d'intervention ; cf. guide UTE-C 15712-1 de janvier 2011) ;
 - Interdiction d'ERP (établissement recevant du public) relevant de la réglementation des établissements sensibles (tout établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux, etc.), à l'exception de ceux appartenant à la catégorie 5.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité, télécommunication et vidéocommunication

▪ Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

▪ Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

5. Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE UD5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques ;
- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies privées.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant,
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur cette limite, ces limitations ne s'appliquant pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une longueur et une hauteur égales ou supérieures à celui projeté. *Lorsque la réglementation liée à l'aléa* inondation impose une surélévation des planchers, cette hauteur maximale peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites du terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines. Nota Bene : la notion d'opération d'ensemble ne s'applique pas aux demandes d'autorisation d'occupation des sols individuelles déposées pour les extensions, modifications ou constructions annexes des constructions principales issues d'opération d'ensemble.

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de propriété, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé sauf cas particulier des annexes aux constructions à usage d'habitat individuel : les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 25 m² par unité doivent être accolées à la construction principale.

ARTICLE UD8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UD : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière, hors bassins et plages des piscines.

En zone UDa : L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière, hors bassins et plages de piscines.

Dans le cas de logements individuels, les annexes des constructions admises dans la zone en vertu de l'article UD2 sont limitées à une emprise au sol de 25 m² par unité et la surface des garages ne pourra pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Non réglementé dans le cas d'immeubles de logement collectif.

ARTICLE UD9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes indépendantes du bâtiment principal (garages, buanderies, ...) est limitée à 4 mètres.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions, rythme des ouvertures et matériaux d'origine.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les références au nuancier « RAL » devront être fournies dans les demandes autorisation d'occupation du sol.

RECOMMANDATIONS :

L'utilisation de matériaux « nobles » dans la construction est recommandée (développement durable) :

- privilégier le bois pour les menuiseries ;
- choisir préférentiellement des gouttières en zinc ;
- traiter le bois de préférence avec des protections, des lasures ou des vitrifications naturelles ;

IMPLANTATION :

Respecter la qualité paysagère du site.

Respecter la trame parcellaire et une implantation parallèle à la voie.

Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais).

VOLUMETRIE – COMPOSITION :

Les constructions doivent présenter des formes, volumes, proportions et matériaux y compris des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent être en harmonie avec la typologie régionale (rechercher le respect des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies).

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

SAILLIES ET EQUIPEMENTS :

Positionner :

Les descentes d'eau pluviale verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles autant que possible.

Les évacuations de l'air vicié en toiture, dans des souches traditionnelles.

Les antennes de télévisions préférentiellement à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public et placées de façon discrète.

Les paraboles, adossées à un ouvrage en toiture, invisibles du domaine public.

Les climatiseurs invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés. Ils seront situés autant que possible distants des limites séparatives pour limiter les nuisances.

Les capteurs solaires invisibles du domaine public, préférentiellement limités au solaire thermique pour les besoins en eau chaude domestique et implantés comme en matière de châssis vitrés en toiture (intégrés dans le pan de toit, de proportion rectangulaire dans le sens de la pente de dimension n'excédant pas 50% du pan de toit, composés avec les travées et les axes de composition des baies de la façade).

Les autres équipements doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de préférence en bois ou métallique.

Mise en œuvre :

Les gouttières pendantes et les descentes d'eaux pluviales seront préférentiellement en zinc et les dauphins seront préférentiellement en fonte et pourront être teintés en harmonie avec les couleurs des façades.

PVC proscrits.

Mutualiser préférentiellement les dispositifs type antennes et paraboles afin d'en limiter le nombre.

Les climatiseurs et les « pompes à chaleur » ne doivent causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour le voisinage ou de rejets de liquide sur le domaine public.

Les installations techniques sont dissimulées derrière un volet peint en harmonie avec la teinte de la façade.

MAÇONNERIE OU AUTRE STRUCTURE PORTEUSE :

Seront mis en œuvre :

Les murs :

Murs en pierre du pays.

Maçonnerie enduite en agglomérés ou briques.

Murs béton.

Structures en bois.

TOITURES :

Forme :

- Un ou plusieurs pans, le plus souvent à deux pentes suivant le plus grand côté de la maison ;
- Pente comprise entre 28% et 33% environ ;
- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Couverture :

Dans le cas d'une toiture à un ou plusieurs pans, réaliser un couvrement apparent en tuile canal de terre cuite.

Dans le cas des toitures terrasses : elles peuvent être plantées.

Eléments divers :

Souches de cheminées de modèle traditionnel.

Les châssis vitrés en toiture seront intégrés dans le pan de toit et préférentiellement composé avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.

MENUISERIES :

Elles seront préférentiellement en bois et de forme en harmonie avec la typologie locale.

CLOTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

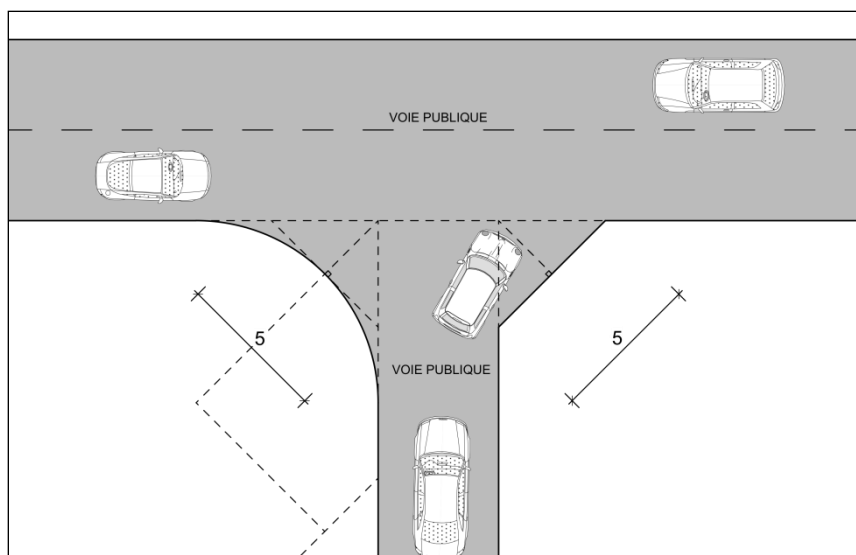
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public** : quand elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou d'un mur plein, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs doivent obligatoirement être enduit ou doublé de pierres locales. L'ensemble des clôtures ne doit pas gêner la visibilité des automobilistes.

Il est possible de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1.80 m de hauteur (la clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil).

Clôtures **séparatives avec le domaine privé** : il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de grille, grillage, ou mur plein, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément) de 1.80 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public et privé édifée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 1,80 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1,20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée
- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètres, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 1,80 mètres en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètres

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

ARTICLE UD11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Habitat collectif : Deux places de stationnement (hors garages) par logement, plus une place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements. Cas des immeubles collectifs comportant plus de 12 logements (sauf pour les logements locatifs sociaux aidés) : une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé (c'est-à-dire accessible en permanence aux visiteurs) pour 3 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m² de surface de plancher.
- Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE UD14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE II-5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone urbaine UE est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Située au lieudit La Verdrière, cette zone a une vocation principale d'activités économiques sous la forme de bureaux, commerces, artisanat, industrie et hébergement hôtelier.

La zone UE est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UE2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités, à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal d'activité, sont les seules habitations admises dans la zone à raison d'un seul logement par unité foncière et à condition que leur surface de plancher représente au maximum 25% de la surface de plancher totale autorisée et n'excède pas 75 m² ;
- Les constructions ou installations destinées à la fonction d'entrepôts liées et nécessaires à une occupation et utilisation du sol admise (et non entreposage sans activité).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant des régimes de la déclaration, de l'enregistrement, de l'autorisation et de l'autorisation avec servitude sont admises à condition qu'elles répondent aux besoins habituels d'un pôle d'activité ou d'équipement et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles à la prise en compte du caractère de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics conformément à l'article 3 des dispositions générales (cas particuliers).
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la

réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.

- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique ;
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité, télécommunication et vidéocommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

5. Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE UE5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies privées.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de propriété, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UE9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE UE10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

FAÇADES :

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds préférentiellement sur les façades « service » et éviter en façade(s) noble(s).

MATERIAUX :

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons :

- Maçonnerie enduite ;
- Bardage bois ;
- Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ;
- Bardage métallique lisse (non nervuré) ;
- Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ;
- Béton désactivé et calepiné ;
- Verre (non réfléchissant).

Les ornementsations, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

TEINTES :

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les couleurs.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

EQUIPEMENTS :

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter ces équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

COUVERTURES :

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pans(s).

Masquer obligatoirement les pans de toitures et les pignons par un acrotère.

Masquer également les antennes paraboliques et toutes autres installations techniques (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) de façon à ce qu'elles ne soient pas vues depuis le domaine public (proche ou lointain). Disposer les panneaux solaires ou tout autre dispositif destiné à capter les énergies renouvelables (panneaux à cellules photovoltaïques, les pompes à chaleur, blocs de climatisation, etc.) de manière à ce qu'ils soient masqués par l'acrotère.

Mettre en œuvre les toitures en utilisant un matériau unique et une teinte unique.
Teinter les équipements de toitures (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) selon la couleur de la toiture.

Terminer les acrotères par une couvertine en acier laqué de teinte assortie au couvrement de l'édifice ou à la façade.

CLOTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

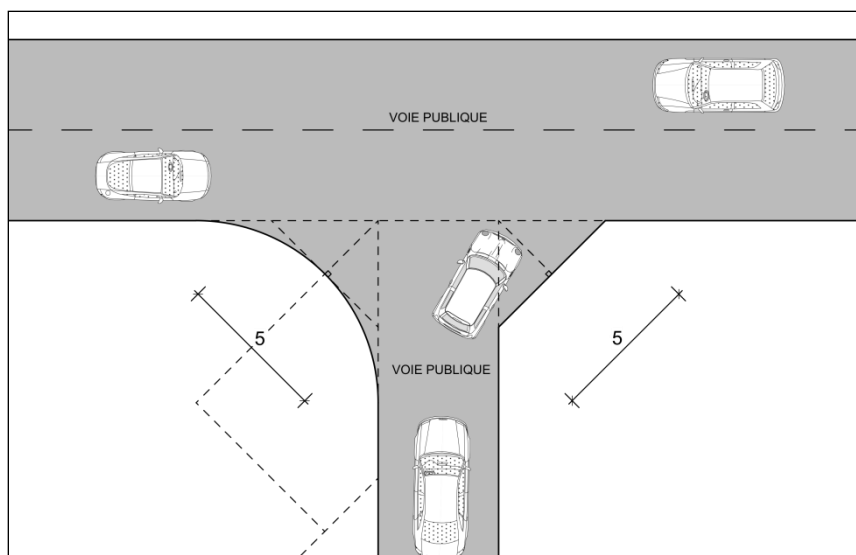
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public ou privé** : les clôtures pleines sont interdites. Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de préférence d'un grillage à mailles carrées soudées, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément à clairevoie) de 2,00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public ou privé édifée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètre, la hauteur de celle-ci est limitée à 1,20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée
- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 2 mètres en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètres.

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse.

Les réseaux divers seront de préférence souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

ILLUSTRATIONS :



Exemples de revêtement de façade autorisés (1ère photo : bardage métal en combinaison avec bardage bois)



Exemple de revêtement de façade (enseignes sur la façade, de dimensions limitées, éclairées par spots discrets, bâtiment « partagé » par plusieurs établissements)



Exemple (toitures et équipements masqués par un acrotère)

ARTICLE UE11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Logement de fonction : une place de stationnement minimum (hors garage) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : une place de stationnement ou de garage par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Hôtellerie : une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés. Une aire de bus devra être prévue. Pour les établissements de plus de 50 chambres, au moins la moitié des places de stationnement devront être prévues en souterrain.
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m² et une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m².
- Commerces : 6 places pour 100 m² de surface de plancher soit 8 places pour 100 m² de surface de vente.
- Autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m².
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 10% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à buches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III-1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUBf2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser AUBf2 est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et équipements nécessaire, le tout en respectant les prescriptions définies dans le règlement d'urbanisme et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est concernée par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant la constructibilité sous réserve de prescriptions.

La zone AUBf2 est également concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

Elle se situe au lieudit La Bastide Neuve et a pour objet l'implantation des constructions et installations nécessaires aux besoins du Service Départemental d'Incendies et de Secours (garage départemental des véhicules de secours, école départementale des secours, etc.).

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUBf2-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUB2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et services, et à l'industrie ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées exclusivement à la fonction d'entrepôts ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE AUBf2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

Des restrictions aux occupations et utilisations du sol sont édictées par les plans de prévention des risques (notamment risque séisme et mouvement de terrains) et par les servitudes d'utilité publique (cf. annexes du PLU).

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux besoins du Service Départemental d'Incendies et de Secours (garage départemental des véhicules de secours, école départementale des secours, etc.) ;
- Les logements de fonction nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités admises dans la zone à condition que leur surface de plancher n'excède pas 75 m² ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site ;
- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

Prescriptions concernant la défense contre l'incendie dans la zone AUBf2 :

- L'indice « f2 » désigne les secteurs concernés par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant les constructions sous réserve de prescriptions :
 - Prise en compte de la desserte et de l'accessibilité des services de secours-incendie ;
 - Prise en compte de la défense extérieure contre l'incendie (couverture en eau efficace) ;
 - Prise en compte de l'interface habitat-forêt (établissement d'une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions de l'espace boisé) ;
 - Prise en compte du risque lié aux bâtiments et constructions (énergies renouvelables source potentielle d'incendie et risque électrique notable pour les équipes d'intervention ; cf. guide UTE-C 15712-1 de janvier 2011) ;
 - Interdiction d'ERP (établissement recevant du public) relevant de la réglementation des établissements sensibles (tout établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux, etc.), à l'exception de ceux appartenant à la catégorie 5.

ARTICLE AUBf2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique ;
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUBf2-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité, télécommunication et vidéocommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

5. Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE AUBf2-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les voies internes d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUBf2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

En outre, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite de la zone AUB au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUBf2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUBf2-8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE AUBf2-9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit (édicules, antennes, etc. non compris).

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUBf2-10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

FAÇADES :

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds préférentiellement sur les façades « service » et éviter en façade(s) noble(s).

MATERIAUX :

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons :

- Maçonnerie enduite ;
- Bardage bois ;
- Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ;
- Bardage métallique lisse (non nervuré) ;
- Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ;
- Béton désactivé et calepiné ;
- Verre (non réfléchissant).

Les ornementsations, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

TEINTES :

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les couleurs.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

EQUIPEMENTS :

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter ces équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

COUVERTURES :

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Masquer obligatoirement les pans de toitures et les pignons par un acrotère.

Masquer également les antennes paraboliques et toutes autres installations techniques (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) de façon à ce qu'elles ne soient pas vues depuis le domaine public (proche ou lointain). Disposer les panneaux solaires ou tout autre dispositif destiné à capter les énergies renouvelables (panneaux à cellules photovoltaïques, les pompes à chaleur, blocs de climatisation, etc.) de manière à ce qu'ils soient masqués par l'acrotère.

Mettre en œuvre les toitures en utilisant un matériau unique et une teinte unique.

Teinter les équipements de toitures (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) selon la couleur de la toiture.

Terminer les acrotères par une couvertine en acier laqué de teinte assortie au couvrement de l'édifice ou à la façade.

CLOTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

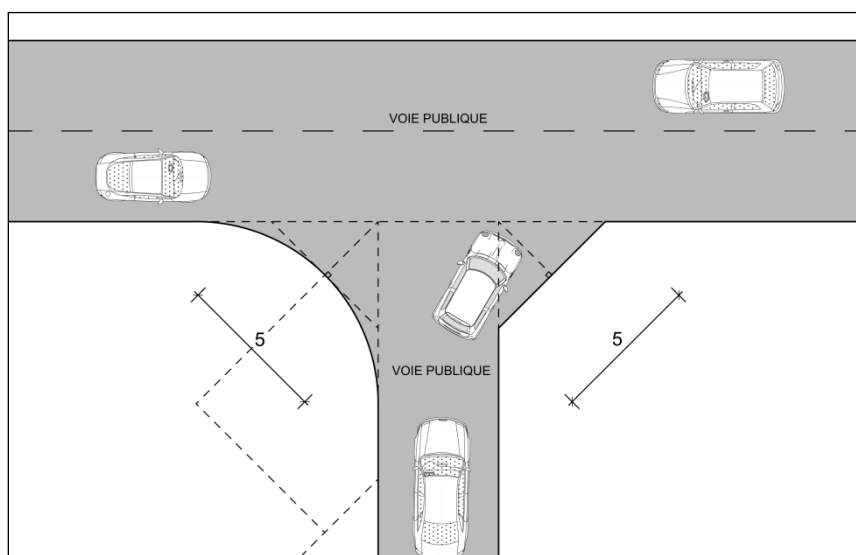
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public ou privé** : les clôtures pleines sont interdites. Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de préférence d'un grillage à mailles carrées soudées, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément à clairevoie) de 2,00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures *séparatives avec le domaine public ou privé édifiée sur un mur de soutènement* :

- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètre, la hauteur de celle-ci est limitée à 1,20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée
- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 2 mètres en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètres

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse.

Les réseaux divers seront de préférence souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

ARTICLE AUBf2-11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Logement de fonction : une place de stationnement minimum (hors garage) réalisées sur l'assiette foncière de construction.

- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Etablissements d'enseignement : il est exigé une aire pour 20 élèves.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé).
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUBf2-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE AUBf2-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;



- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à buches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE AUBf2-14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE III-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCf2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser AUCf2 est une zone à caractère naturel de la commune. Elle comporte deux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Le secteur AUCef2, situé au lieudit Les Espradeaux
- Le secteur AUCcf2, situé au lieudit Les Chaumes-Sud

Cette zone est concernée par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant la constructibilité sous réserve de prescriptions.

La zone AUCf2 est également concernée par un aléa* inondation de niveau fort à résiduel (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUCf2-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUCf2-2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE AUCf2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone :

- Les constructions à usage de bureaux et de services, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les annexes des constructions admises dans la zone et disjointes de celles-ci sont limitées au nombre de 2 par unité foncière et à une emprise au sol de 25 m² chacune. La surface des garages ne pourra dépasser 40 m² d'emprise au sol.
- En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet développant des surfaces d'habitation équivalentes à 500 m² de surface de plancher ou plus et/ou plus de quatre logements, doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au

moins 33% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. Dans le cas de servitude de mixité sociale (cf. règlement graphique et liste en pièce 4e), c'est le taux indiqué à ce titre qui s'applique.

- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.
- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

Prescriptions concernant la défense contre l'incendie dans la zone AUCf2 :

- L'indice « f2 » désigne les secteurs concernés par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant les constructions sous réserve de prescriptions :
 - Prise en compte de la desserte et de l'accessibilité des services de secours-incendie ;
 - Prise en compte de la défense extérieure contre l'incendie (couverture en eau efficiente) ;
 - Prise en compte de l'interface habitat-forêt (établissement d'une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions de l'espace boisé) ;
 - Prise en compte du risque lié aux bâtiments et constructions (énergies renouvelables source potentielle d'incendie et risque électrique notable pour les équipes d'intervention ; cf. guide UTE-C 15712-1 de janvier 2011) ;
 - Interdiction d'ERP (établissement recevant du public) relevant de la réglementation des établissements sensibles (tout établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux, etc.), à l'exception de ceux appartenant à la catégorie 5.

ARTICLE AUCf2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique ;
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUCf2-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

▪ Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

▪ Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

▪ Electricité, télécommunication et vidéocommunication

○ Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

○ Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

▪ Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE AUCf2-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf prescriptions particulières au titre des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 3 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer pour les constructions annexes des habitations dont la hauteur hors tout est inférieure à 2 mètres et dont l'emprise au sol inférieure à 15 m².

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUCf2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf prescriptions particulières au titre des orientations d'aménagement et de programmation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Traiter les limites séparatives de la zone sous la forme d'espaces tampons paysagers (végétalisation sous la forme de haies libres utilisant la palette naturelle afin de participer au maintien de la biodiversité).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUCf2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux (h/2), sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes disjointes de la construction doivent être implantées d'une distance minimale horizontale de séparation de 3 mètres et sans liaison architecturale.

ARTICLE AUCf2-8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière, hors bassins et plages des piscines.

ARTICLE AUCf2-9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

Dans le secteur AUCef2 (Secteur des Espradeaux) :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions annexes indépendantes du bâtiment principal (garages, buanderies, ...) est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur AUCcf2 (Secteur des Chaumes-Sud) :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes indépendantes du bâtiment principal (garages, buanderies, ...) est limitée à 4 mètres.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUCf2-10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions, rythme des ouvertures et matériaux d'origine.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les références au nuancier « RAL » devront être fournies dans les demandes autorisation d'occupation du sol.

RECOMMANDATIONS :

L'utilisation de matériaux « nobles » dans la construction est recommandée (développement durable) :

- privilégier le bois pour les menuiseries ;
- choisir préférentiellement des gouttières en zinc ;
- traiter le bois de préférence avec des protections, des lasures ou des vitrifications naturelles ;

IMPLANTATION :

- Respecter la qualité paysagère du site.
- Respecter la trame parcellaire et une implantation parallèle à la voie.
- Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les (minimiser les mouvements de terres en déblai et remblai) : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse.

VOLUMETRIE – COMPOSITION :

Les constructions doivent présenter des formes, volumes, proportions et matériaux y compris des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent être en harmonie avec la typologie régionale (rechercher le respect des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies).

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

SAILLIES ET EQUIPEMENTS :

Positionner :

Les descentes d'eau pluviale verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles autant que possible.

Les évacuations de l'air vicié en toiture, dans des souches traditionnelles.

Les antennes de télévisions préférentiellement à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public et placées de façon discrète.

Les paraboles, adossées à un ouvrage en toiture, invisibles du domaine public.

Les climatiseurs invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés. Ils seront situés autant que possible distants des limites séparatives pour limiter les nuisances.

Les capteurs solaires invisibles du domaine public, préférentiellement limités au solaire thermique pour les besoins en eau chaude domestique et implantés comme en matière de châssis vitrés en toiture (intégrés dans le pan de toit, de proportion rectangulaire dans le sens de la pente de dimension n'excédant pas 50% du pan de toit, composés avec les travées et les axes de composition des baies de la façade).

Les autres équipements doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de préférence en bois ou métallique.

Mise en œuvre :

Les gouttières pendantes et les descentes d'eaux pluviales seront préférentiellement en zinc et les dauphins seront préférentiellement en fonte et pourront être teintés en harmonie avec les couleurs des façades.

PVC proscrits.

Mutualiser préférentiellement les dispositifs type antennes et paraboles afin d'en limiter le nombre.

Les climatiseurs et les « pompes à chaleur » ne doivent causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour le voisinage ou de rejets de liquide sur le domaine public.

Les installations techniques sont dissimulées derrière un volet peint en harmonie avec la teinte de la façade.

MAÇONNERIE OU AUTRE STRUCTURE PORTEUSE :

Seront mis en œuvre :

Les murs :

Murs en pierre du pays.

Maçonnerie enduite en agglomérés ou briques.

Structures en bois.

Enduits :

Enduits au sable de pays ocre non tamisé et chaux grasse.

Enduits lissés peints à frais avec des terres naturelles.

Enduits ciments teintés dans la masse.

Les types d'enduits non mentionnés ci-dessus sont interdits et notamment :

Enduits jetés autres que l'enduit de caractère traditionnel.

Enduits « décoratifs ».

Débords de toiture :

Selon typologie locale et en harmonie avec le matériau mis en œuvre pour la construction des murs (pierre, maçonnerie ou bois).

Les types de génoises ci-dessous sont interdits :

Fausses génoises en façade, en bandeau et sur les ouvertures.

Génoises préfabriquées.

Génoises en tuiles spéciales.

TOITURES :

Forme :

- Un ou plusieurs pans, le plus souvent à deux pentes suivant le plus grand côté de la maison ;
- Pente comprise entre 28% et 33% environ ;
- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Couverture :

Dans le cas d'une toiture à un ou plusieurs pans, réaliser un couvrement apparent en tuile canal de terre cuite.

Dans le cas des toitures terrasses, réaliser un traitement qualitatif permettant leur insertion paysagère : elles peuvent être plantées, dallées, etc.

Eléments divers :

Souches de cheminées de modèle traditionnel.

Les châssis vitrés en toiture seront intégrés dans le pan de toit et préférentiellement composé avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.

MENUISERIES :

Elles seront préférentiellement en bois et de forme en harmonie avec la typologie locale.

Les types de volets ci-dessous sont interdits sur les façades perçues du domaine public :

Volets plastiques, polychlorure de vinyle.

CLOTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

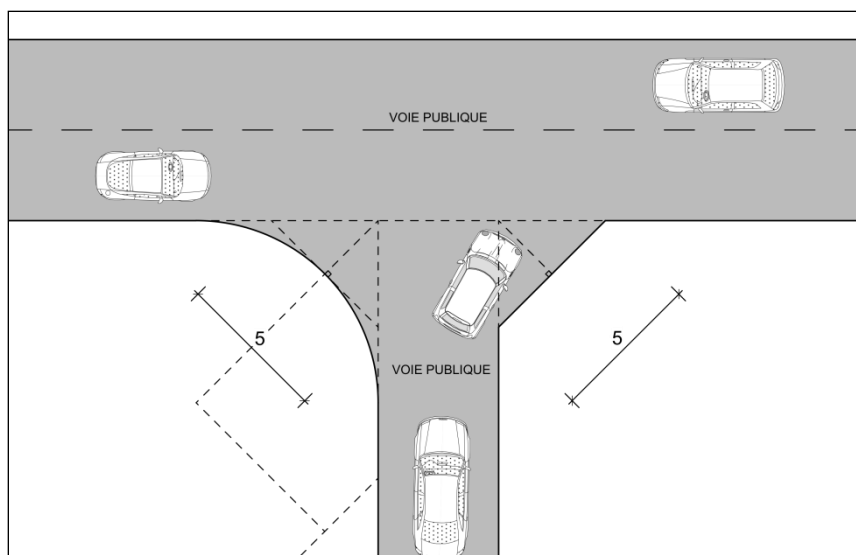
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public** : quand elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou d'un mur plein, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs doivent obligatoirement être enduit ou doublé de pierres locales. L'ensemble des clôtures ne doit pas gêner la visibilité des automobilistes.

Il est possible de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1.80 m de hauteur (la clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil).

Clôtures **séparatives avec le domaine privé** : il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de grille, grillage, ou mur plein, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément) de 1.80 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public et privé édifiée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 1.80 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1.20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée.
- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètres, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 1,80 mètres en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètres.

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

ARTICLE AUCf2-11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Habitat collectif : Deux places de stationnement (hors garages) par logement. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements. Cas des immeubles collectifs comportant plus de 12 logements (sauf pour les logements locatifs sociaux aidés) : une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol (sauf en cas de contrainte géotechnique majeure remettant en cause l'équilibre financier des opérations).
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé (c'est-à-dire accessible en permanence aux visiteurs) pour 3 logements.
- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUCf2-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 40% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE AUCf2-14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à buches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE AUCf2-14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE III-3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUDf2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser AUDf2 est une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements, le tout en respectant les prescriptions définies dans le règlement d'urbanisme et dans les orientations d'aménagement et de programmation. Située au lieudit Les Espradeaux, sa vocation est strictement résidentielle.

Cette zone est concernée par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant la constructibilité sous réserve de prescriptions.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUDf2-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUDf2-2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE AUDf2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de services et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les annexes des constructions ; Le nombre des annexes disjointes de la construction principale est limité au nombre de 2 par unité foncière et à une emprise au sol fixée à l'article AUDf28.
- En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet développant des surfaces d'habitation équivalentes à 500 m² de surface de plancher ou plus et/ou plus de quatre logements, doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 33% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.
- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

Prescriptions concernant la défense contre l'incendie dans la zone AUDf2 :

- L'indice « f2 » désigne les secteurs concernés par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant les constructions sous réserve de prescriptions :
 - Prise en compte de la desserte et de l'accessibilité des services de secours-incendie ;
 - Prise en compte de la défense extérieure contre l'incendie (couverture en eau efficace) ;
 - Prise en compte de l'interface habitat-forêt (établissement d'une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions de l'espace boisé) ;
 - Prise en compte du risque lié aux bâtiments et constructions (énergies renouvelables source potentielle d'incendie et risque électrique notable pour les équipes d'intervention ; cf. guide UTE-C 15712-1 de janvier 2011) ;
 - Interdiction d'ERP (établissement recevant du public) relevant de la réglementation des établissements sensibles (tout établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux, etc.), à l'exception de ceux appartenant à la catégorie 5.

ARTICLE AUDf2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les divisions parcellaires contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les aménagements spécifiques à l'usage des modes doux (piétons et cycles) sont à favoriser dans la création des voies nouvelles.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A ce titre, la sortie des véhicules sur la voie publique doit obligatoirement s'effectuer dans le sens de la marche avant.

Les accès sur la voie publique sont limités à un seul accès par unité foncière. Entrée et sortie doivent être regroupées dans un même point accès

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUDf2-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

▪ Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

▪ Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

▪ Electricité, télécommunication et vidéocommunication

○ Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

○ Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

▪ Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE AUDf2-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et privées.

Les annexes des constructions admises dans la zone peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation publique, à condition de ne pas dépasser 3 mètres au point le plus haut, et ne pas dépasser 8m² d'emprise au sol.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUDf2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur cette limite, ces limitations ne s'appliquant pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une longueur et une hauteur égales ou supérieures à celui projeté.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites du terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines. Nota Bene : la notion d'opération d'ensemble ne s'applique pas aux demandes d'autorisation d'occupation des sols individuelles déposées pour les extensions, modifications ou constructions annexes des constructions principales issues d'opération d'ensemble.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUDf2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUDf2-8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière, hors bassins et plages des piscines.

ARTICLE AUDf2-9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes indépendantes du bâtiment principal (garages, buanderies, ...) est limitée à 4 mètres.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUDf2-10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions, rythme des ouvertures et matériaux d'origine.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les références au nuancier « RAL » devront être fournies dans les demandes autorisation d'occupation du sol.

RECOMMANDATIONS :

L'utilisation de matériaux « nobles » dans la construction est recommandée (développement durable) :

- privilégier le bois pour les menuiseries ;
- choisir préférentiellement des gouttières en zinc ;
- traiter le bois de préférence avec des protections, des lasures ou des vitrifications naturelles ;

IMPLANTATION :

Respecter la qualité paysagère du site.

Respecter la trame parcellaire et une implantation parallèle à la voie.

Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais).

VOLUMETRIE – COMPOSITION :

Les constructions doivent présenter des formes, volumes, proportions et matériaux y compris des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent être en harmonie avec la typologie régionale (rechercher le respect des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies).

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

SAILLIES ET EQUIPEMENTS :

Positionner :

Les descentes d'eau pluviale verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles autant que possible.

Les évacuations de l'air vicié en toiture, dans des souches traditionnelles.

Les antennes de télévisions préférentiellement à l'intérieur des combles ou invisibles du domaine public et placées de façon discrète.

Les paraboles, adossées à un ouvrage en toiture, invisibles du domaine public.

Les climatiseurs invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés. Ils seront situés autant que possible distants des limites séparatives pour limiter les nuisances.

Les autres équipements doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de préférence en bois ou métallique.

Mise en œuvre :

Les gouttières pendantes et les descentes d'eaux pluviales seront préférentiellement en zinc et les dauphins seront préférentiellement en fonte et pourront être teintés en harmonie avec les couleurs des façades.

PVC proscrits.

Mutualiser préférentiellement les dispositifs type antennes et paraboles afin d'en limiter le nombre.

Les climatiseurs et les « pompes à chaleur » ne doivent causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour le voisinage ou de rejets de liquide sur le domaine public.

Les installations techniques sont dissimulées derrière un volet peint en harmonie avec la teinte de la façade.

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires (solaire thermique, solaire photovoltaïque ou autre technologie) seront positionnés dans une cohérence architecturale et paysagère de la construction liée à son environnement. Ces installations ne peuvent nuire à la qualité paysagère du site, notamment au caractère historique et pittoresque du village ancien. La perception visuelle des panneaux d'une vue proche ou lointaine jugée au regard de son environnement et de son insertion pourra être un critère de refus ou de modification de ces installations. Ils seront positionnés en toiture (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) et implantés selon une cohérence géométrique de la forme de la toiture, et pouvant également s'aligner sur la composition des baies de la façade. Leurs proportions seront rectangulaires et dans le sens de la pente. Ils seront positionnés à distance de l'égout des couvertures, des rives des couvertures et du faîtage.

MAÇONNERIE OU AUTRE STRUCTURE PORTEUSE :

Seront mis en œuvre :

Les murs :

Murs en pierre du pays.

Maçonnerie enduite en agglomérés ou briques.

Structures en bois.

Enduits :

Enduits au sable de pays ocre non tamisé et chaux grasse.

Enduits lissés peints à frais avec des terres naturelles.

Enduits ciments teintés dans la masse.

Les types d'enduits non mentionnés ci-dessus sont interdits et notamment :

Enduits jetés autres que l'enduit de caractère traditionnel.

Enduits « décoratifs ».

Débords de toiture :

Selon typologie locale et en harmonie avec le matériau mis en œuvre pour la construction des murs (pierre, maçonnerie ou bois).

Les types de génoises ci-dessous sont interdits :

Fausses génoises en façade, en bandeau et sur les ouvertures.

Génoises préfabriquées.

Génoises en tuiles spéciales.

TOITURES :

Forme :

- Un ou plusieurs pans, le plus souvent à deux pentes suivant le plus grand côté de la maison ;
- Pente comprise entre 28% et 33% environ ;
- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Couverture :

Dans le cas d'une toiture à un ou plusieurs pans, réaliser un couvrement apparent en tuile canal de terre cuite.

Dans le cas des toitures terrasses, réaliser un traitement qualitatif permettant leur insertion paysagère : elles peuvent être plantées, dallées, etc.

Éléments divers :

Souches de cheminées de modèle traditionnel.

Les châssis vitrés en toiture seront intégrés dans le pan de toit et préférentiellement composé avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.

MENUISERIES :

Elles seront préférentiellement en bois et de forme en harmonie avec la typologie locale.

Les types de volets ci-dessous sont interdits sur les façades perçues du domaine public :

Volets plastiques, polychlorure de vinyle.

CLOTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Sont **proscrits** :

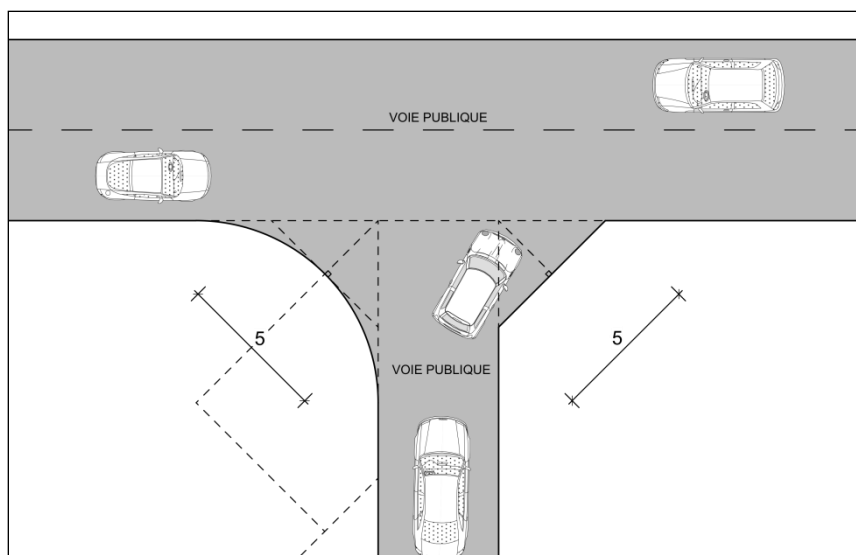
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Clôtures **à l'intersection des voies** : elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'angle de deux voies** ne doivent pas, au niveau dudit angle, masquer la visibilité et, pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public** : quand elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou d'un mur plein, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs doivent obligatoirement être enduit ou doublé de pierres locales. L'ensemble des clôtures ne doit pas gêner la visibilité des automobilistes.

Il est possible de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1.80 m de hauteur (la clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil).

Clôtures **séparatives avec le domaine privé** : il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de grille, grillage, ou mur plein, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément) de 1.80 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public et privé édifiée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 1,80 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1,20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée
- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètres, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 1,80 mètres en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètres

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

ARTICLE AUDf2-11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Habitat collectif : Deux places de stationnement (hors garages) par logement. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements. Cas des immeubles collectifs comportant plus de 12 logements (sauf pour les logements locatifs sociaux aidés) : une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol (sauf en cas de contrainte géotechnique majeure remettant en cause l'équilibre financier des opérations).
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé (c'est-à-dire accessible en permanence aux visiteurs) pour 3 logements.
- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUDf2-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 40% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE AUDf2-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés) ;
- Développer les équipements aux sources d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et notamment collectifs (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné), en veillant à intégrer la qualité architecturale et paysagère des équipements ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE AUDf2-14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE III-4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser AUE est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

La zone a vocation à accueillir de l'activité économique au lieudit Grand Pont et Vallon des Brayes.

La zone AUE est concernée par un aléa* inondation de niveau faible à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUE2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les réseaux, desserte et équipements soient présents et suffisants sur le site, sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités admises dans la zone, à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal d'activité, sont les seules habitations admises dans la zone à raison d'un seul logement par unité foncière et à condition que leur surface de plancher représente au maximum 25% de la surface de plancher totale autorisée et n'excède pas 75 m².
- Les constructions ou installations destinées à la fonction d'entrepôts, à condition d'être liées et nécessaires à une occupation et utilisation du sol admise (et non entreposage sans activité).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant des régimes de la déclaration, de l'enregistrement, de l'autorisation et de l'autorisation avec servitude sont admises à condition qu'elles répondent aux besoins habituels d'un pôle

d'activité ou d'équipement et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles à la prise en compte du caractère de la zone.

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, conformément à l'article 3 des dispositions générales (cas particuliers).
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.
- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

ARTICLE AUE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique ;
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité, télécommunication et vidéocommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

5. Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE AUE5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUE8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE AUE9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa* inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUE10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

FAÇADES :

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds préférentiellement sur les façades « service » et éviter en façade(s) noble(s).

MATERIAUX :

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons :

- Maçonnerie enduite ;
- Bardage bois ;
- Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ;
- Bardage métallique lisse (non nervuré) ;
- Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ;
- Béton désactivé et calepiné ;
- Verre (non réfléchissant).

Les ornementsations, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

TEINTES :

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les couleurs.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

EQUIPEMENTS :

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter ces équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

COUVERTURES :

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pans(s).

Masquer obligatoirement les pans de toitures et les pignons par un acrotère.

Masquer également les antennes paraboliques et toutes autres installations techniques (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) de façon à ce qu'elles ne soient pas vues depuis le domaine public (proche ou lointain). Disposer les panneaux solaires ou tout autre dispositif destiné à capter les énergies renouvelables (panneaux à cellules photovoltaïques, les pompes à chaleur, blocs de climatisation, etc.) de manière à ce qu'ils soient masqués par l'acrotère.

Mettre en œuvre les toitures en utilisant un matériau unique et une teinte unique.

Teinter les équipements de toitures (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) selon la couleur de la toiture.

Terminer les acrotères par une couvertine en acier laqué de teinte assortie au couvrement de l'édifice ou à la façade.

CLOTURES :

Les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et du domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

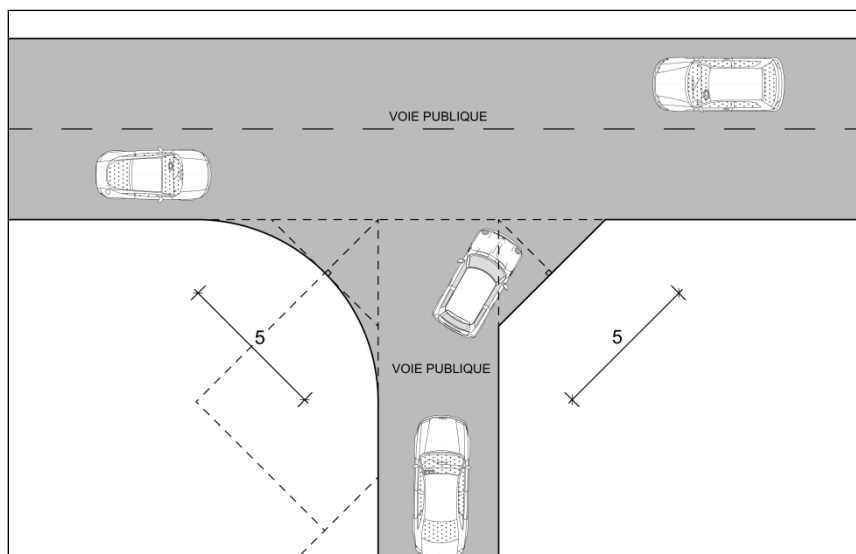
Sont **proscrits** :

- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, privées ou visées par une servitude de passage (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'intersection de deux voies** ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public. Pour ce faire, devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

Clôtures **séparatives avec le domaine public ou privé** : les clôtures pleines sont interdites. Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté de préférence d'un grillage à mailles carrées soudées, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage ou autre élément à clairevoie) de 2,00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie végétale ;
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m (ladite clôture végétale respectera les règles de hauteur et distance de plantation par rapport aux limites séparatives, fixées en application du code civil et rappelées dans l'annexe 3).

Clôtures **séparatives avec le domaine public ou privé édifiée sur un mur de soutènement** :

- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètre, la hauteur de celle-ci est limitée à 1,20 m et uniquement en treillis souple simple torsion ou soudée.
- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement + clôture) peut être élevée jusqu'à 2 mètres en mur plein et surélevé d'une clôture à treillis souple simple torsion ou soudée d'une hauteur de 1,20 mètres.

Recommandations pour prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (Cf. annexe du présent règlement).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse.
Les réseaux divers seront de préférence souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

ILLUSTRATIONS :



Exemples de revêtement de façade autorisés (1ère photo : bardage métal en combinaison avec bardage bois)



Exemple de revêtement de façade (enseignes sur la façade, de dimensions limitées, éclairées par spots discrets, bâtiment « partagé » par plusieurs établissements)



Exemple (toitures et équipements masqués par un acrotère)

ARTICLE AUE11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter les normes suivantes :

- Logement de fonction : une place de stationnement minimum (hors garage) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : une place de stationnement ou de garage par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m² et une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m².
- Commerces : 6 places pour 100 m² de surface de plancher soit 8 places pour 100 m² de surface de vente.
- Autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m².
- Etablissements d'enseignement : il est exigé pour les écoles du premier degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ; pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire pour 20 élèves.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé).
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface minimale du terrain à aménager égale à 10% devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, avec plantations d'arbres (espaces libres : au moins un arbre de haute tige pour 100 m² ; parcs de stationnement au sol : au moins un arbre tige pour 2 places).

Se conformer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne les plantations et la palette végétale.

Se conformer à la réglementation en vigueur en matière de débroussaillage (cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE AUE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques de performance thermique en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à buches ou à granulés, chauffe eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

ARTICLE AUE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE III-5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUP

CARACTERE DE LA ZONE AUP

La zone AUP, située aux lieudits Le Plan et Baoubacoua, concerne un site d'intérêt général à vocation de renouvellement et d'extension urbaine (création d'un quartier offrant mixité fonctionnelle, urbaine et sociale).

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ayant 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 Plan Local d'Urbanisme.

Aucun droit de construire n'est affecté à la zone, exception faite des possibilités admises à l'article AUP2.

La zone AUP est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

La zone AUP pourra être ouverte à l'urbanisation après (critères cumulatifs) :

- **Modification ou révision du PLU (pour l'intégralité du site ou par secteurs successifs) ;**
- **Etude d'un projet d'aménagement d'ensemble (pour l'intégralité du site ou par secteurs successifs) ;**
- **Etude de l'intervention publique foncière.**

ARTICLE AUP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUP2, sont interdits toutes nouvelles constructions, les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE AUP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- L'entretien ou la démolition des bâtiments existants ;
- Les travaux de dépollution du site au lieudit Le Plan (friche SIF) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.

- Les installations et les constructions admises dans la zone sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement (prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation).

ARTICLE AUP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile. Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE AUP5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUP8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUP9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

Concernant les travaux d'entretien des bâtiments existants, admis à l'article AUP2, la hauteur maximale est celle de l'existant, au faîtage et à l'égout des couvertures.

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

ARTICLE AUP10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Travaux admis à l'article AUP2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, privées ou visées par une servitude de passage (recul de 5 m minimum).

ARTICLE AUP11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des travaux admis à l'article AUP2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

ARTICLE AUP12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUP13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUP14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE III-6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUPe

CARACTERE DE LA ZONE AUPe

La zone AUPe, située au lieudit Le Plan, concerne un site où préexistent des bâtiments à usage d'activités économiques. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et celles à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Aucun droit de construire n'est affecté à la zone, exception faite des possibilités admises à l'article AUPe2.

La zone AUPe pourra être ouverte à l'urbanisation après (critères cumulatifs) :

- **Modification ou révision du PLU (pour l'intégralité du site ou par secteurs successifs) ;**
- **Etude d'un projet d'aménagement d'ensemble (pour l'intégralité du site ou par secteurs successifs).**

ARTICLE AUPe1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUPe2, sont interdits toutes nouvelles constructions, les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE AUPe2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- L'entretien ou la démolition des bâtiments existants ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.

ARTICLE AUPe3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation,

de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les dimensionnements minimums seront les suivants :

- Voies privées et servitudes de passage : 4 m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique ;
- Voies publiques : 5m de large minimum hors stationnement et trottoir, sauf si possibilité de passage alterné ou de bouclage en sens unique.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUPe4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité, télécommunication et vidéocommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers de distribution dont les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions

techniques et économiques le permettent. Dans le cas contraire les réseaux et leurs points de raccordement doivent être le plus discrets possible.

5. Déchets

Tout programme d'aménagement d'ensemble devra disposer d'un local technique intégré au bâti ou à la clôture et accessible à partir de la voie publique. Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets en regard du nombre d'unités desservies.

ARTICLE AUPe5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les voies internes d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUPe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUPe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUPe8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUPe9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE AUPe10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Travaux admis à l'article AUPe2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

En outre, les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, privées ou visées par une servitude de passage (recul de 5 m minimum).

ARTICLE AUPe11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des travaux admis à l'article AUPe2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte



sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

ARTICLE AUPe12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUPe13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUPe14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

TITRE IV-1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, situés dans les parties nord, Est et ouest du territoire communal.

La zone A est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment toute construction nouvelle qui ne soit pas directement nécessaire aux services publics, aux équipements d'intérêt collectif ou à l'exploitation agricole ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, aux services et bureaux ;
- Le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R 111-47 du Code de l'Urbanisme, de résidences mobiles de loisir définies à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme, d'habitations légères de loisirs définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, les terrains de campings, etc. ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- L'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- Les dépôts et stockage de terre, de matériaux ou de déchets de quelque nature que ce soit, non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa. Ces installations et constructions, seront regroupées, sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité ;
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation (exploitant agricole et employés de production) dépendant économiquement principalement ou exclusivement de celle-ci.
 - à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole ;

- à condition d'être implantées au siège de l'exploitation ou, à défaut de siège, à proximité immédiate des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole, sauf contrainte topographique avérée, ou impératif réglementaire ou technique ;
- dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous conditions :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont admis :

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, légalement édifiés et totalisant une surface de plancher supérieure à 70 m².
L'extension de ces constructions est admise :
 - à la condition que l'habitation soit desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable ;
 - à la condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur ;
 - dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale (existant + extension) pour l'ensemble du volume bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2x120 m²) ;
 - Les surfaces non constitutives de surface de plancher attenantes à la construction principale (hors garages et annexes disjointes) sont limitées par unité foncière à une emprise au sol de 50 m².
L'emprise au sol des annexes disjointes de la construction principale sera inférieure ou égale à 25 m² par unité, le nombre des annexes disjointes de la construction principale étant limité à deux par logement.
Les garages attenants à l'habitation ne dépassent jamais 40 m² d'emprise au sol par logement.
- Les piscines si une habitation légalement édifiée et disposant une surface de plancher supérieure à 70 m² existe sur l'unité foncière.
- Les travaux d'entretien et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite des volumes existants :
 - sans changement de destination ;
 - dans le respect des éléments architecturaux traditionnels ou d'origine.
- Les travaux sur des éléments à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et autres protections au titre du patrimoine : se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation : Les installations et les constructions admises dans la zone le sont sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Le réseau collectif doit assurer une défense incendie suffisante (cf. annexe du règlement).

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ce dernier est présent.

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

L'évacuation des eaux et matières usées traitées ou non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires

naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE A5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul ;
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute ;
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (en référence à article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales classées bruyantes selon l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 figurant en annexe du présent PLU : D20, D55 et D55B ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe : à savoir un recul de 20 mètres libre de toute construction, par rapport à la crête du ruisseau ou axe drainant.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur ainsi mesurée des constructions à usage d'habitation (nécessaires à une exploitation agricole ou des extensions d'habitations existantes), n'excèdera pas 7 mètres.

La hauteur des constructions à caractère fonctionnel pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve de prise de dispositions adaptées pour leur bonne intégration dans le paysage.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux travaux de rénovation sur l'existant (réfection totale des toitures et/ou ravalement total des façades) ainsi qu'aux constructions, aménagements et installations nouveaux.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

TERRAIN :

Les déblais/remblais et leur hauteur seront limitées aux travaux et constructions admis dans la zone, à la tenue des terres et à la création de nouveaux chemins ou voies de desserte.

Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais) : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. En terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre de haut par rapport au niveau du terrain naturel sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage. En terrain en pente, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente en évitant l'édification de terrasse sur remblai. Les murs de soutènement auront une hauteur limitée. Seront privilégiés des terrassements sur plusieurs niveaux en cas de forte pente.

FAÇADES / VOLUMES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Tout élément d'architecture ancienne de qualité doit être conservé conformément à l'annexe du présent règlement.

Les diverses façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même aspect. Les annexes et les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les autres façades.

COULEUR :

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement proche et les teintes traditionnelles de la région.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

En règle générale, la pente des toits doit être comprise entre 25% et 33% et les couvertures doivent être traitées en tuiles canal de terre cuite. Toutefois, d'autres formes de toiture (toiture terrasse ou toiture mixte) peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site (exemple : patrimoine historique), ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable (exemples : toiture terrasse plantée, photovoltaïque en toiture).

OUVERTURES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes régionales. Toutefois, d'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site (exemple : patrimoine historique), ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable.

LES EQUIPEMENTS D'ENERGIES RENOUVELABLES :

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et thermique (eau chaude sanitaire) sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments.

Les équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

AUTRES EQUIPEMENTS :

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète.

2. Aménagement des abords

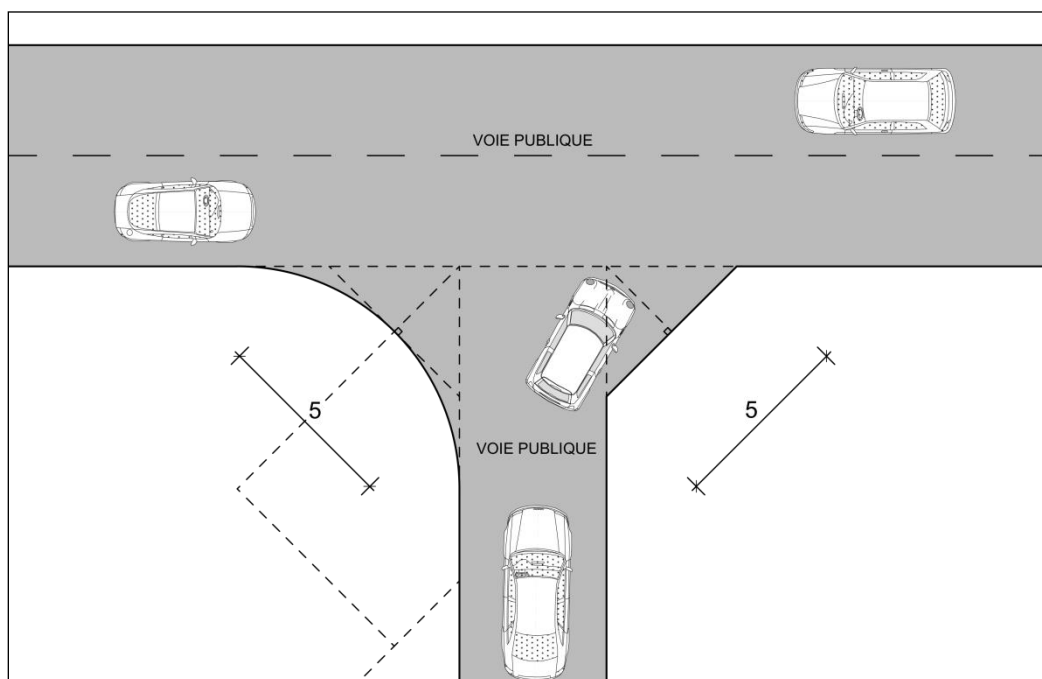
Il est nécessaire, pour les abords, de prévoir des aménagements végétaux.

CLÔTURES :

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'intersection de deux voies** elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public. Pour ce faire, elles devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

En zones agricoles et naturelles, **les clôtures** sont à éviter.

En matière de clôtures, les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales libres agricoles ou paysagères aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage côté intérieur de la propriété. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80m tout compris.

Sont **proscrits** pour toute clôture **dans toutes les zones** :

- les murs pleins, les clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) ;
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures spécifiques aux activités de l'exploitation agricole ou encore aux clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (cf. annexe du présent règlement).

Les enrochements monumentaux ou cyclopéens sont proscrits.

Les talutages devront :

- Etre modelés en terrasses soutenues par des murs, leur hauteur ne dépassant pas 1,20 m ;
- Etre traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation. La hauteur des talus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre ;
- Il est admis plusieurs terrasses ou talus successifs suffisamment distants entre eux de manière à constituer des « banquettes de terre » ou restanques successives.

Les **voies d'accès**, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation à un risque recensé.

ARTICLE A11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter à minima les normes suivantes :

- Habitat préexistant : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Logement de fonction : une place de stationnement minimum (hors garage) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Exploitations agricoles : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m² d'emprise au sol.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès.

Si la création ou le maintien de haies végétales libres agricoles ou paysagères aux multiples fonctions écologiques sont à privilégier (article A11), en revanche les haies taillées au cordeau en périphérie de la parcelle et les essences exogènes de type thuyas, cyprès bleus ou pyracanthes sont proscrites.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales).

Se conformer à l'annexe du présent règlement qui énonce les obligations et recommandations des pétitionnaires matière de plantations et palette végétale.



ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.

TITRE IV-2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE Apaen

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole Apaen concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles situés au sud-ouest du territoire communal, à l'intérieur du périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN).

La zone Apaen est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

Au sein de cette zone sont dissociés 4 secteurs :

- Secteur Apaen-a, totalement inconstructible ;
- Secteur Apaen-b, pouvant accueillir des bâtiments agricoles fonctionnels, sous conditions de hauteur maximale, de façon à permettre le développement d'activités agricoles telles que le maraîchage ;
- Secteur Apaen-c pouvant accueillir des constructions liées à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels et habitations), de façon à permettre le développement d'activités agricoles telles que l'élevage ;
- Secteur Apaen-d pouvant accueillir des activités de valorisation des productions agricoles en circuit court (cave coopérative, moulin oléicole, etc.).

ARTICLE Apaen1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants **dans l'ensemble de la zone Apaen (Apaen-a, Apaen-b, Apaen-c, Apaen-d)** :

- Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, et notamment toute construction nouvelle qui ne soit pas directement nécessaire aux services publics, aux équipements d'intérêt collectif ou à l'exploitation agricole ;
- Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article 2 destinées à l'habitation, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, aux services et bureaux ;
- Le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R 111-47 du Code de l'Urbanisme, de résidences mobiles de loisir définies à l'article R 111-41 du Code de l'Urbanisme, d'habitations légères de loisirs définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, les terrains de campings, etc. ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Tout changement de destination des constructions ;
- L'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- Les dépôts et stockage de terre, de matériaux ou de déchets de quelque nature que ce soit, non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

Sont également interdits dans le secteur Apaen-a :

- Toute nouvelle construction même nécessaire à l'exploitation agricole.

Sont également interdits dans les secteurs Apaen-b et Apaen-d :

- Toute construction ou installation nouvelle destinée à l'habitation, même nécessaire à l'exploitation agricole.

ARTICLE Apaen2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après dans l'ensemble de la zone Apaen (Apaen-a, Apaen-b, Apaen-c, Apaen-d) :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous conditions :
 - a. qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - b. qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, légalement édifiés et totalisant une surface de plancher supérieure à 70 m².
L'extension de ces constructions est admise :
 - a. à la condition que l'habitation soit desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable ;
 - b. à la condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur ;
 - c. dans la limite 120 m² de surface de plancher totale (existant + extension) pour l'ensemble du volume bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 120 m²) ;
 - d. Les surfaces non constitutives de surface de plancher attenantes à la construction principale (hors garages et annexes disjointes) sont limitées par unité foncière à une emprise au sol de 50 m².
L'emprise au sol des annexes disjointes de la construction principale sera inférieure ou égale à 25 m² par unité, le nombre des annexes disjointes de la construction principale étant limité à deux par logement.
Les garages attenants à l'habitation ne dépassent jamais 40 m² d'emprise au sol par logement.
3. Les piscines si une habitation légalement édifiée et disposant une surface de plancher supérieure à 70 m² existe sur l'unité foncière.
4. Les travaux d'entretien et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite des volumes existants :
 - a. sans changement de destination ;
 - b. dans le respect des éléments architecturaux traditionnels ou d'origine.
5. Les travaux sur des éléments à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et autres protections au titre du patrimoine : se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Sont également autorisées dans le secteur Apaen-b, en sus des dispositions précédentes :

1. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole : les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel et les installations classées sont visées par cet alinéa. Ces installations et constructions, seront regroupées, sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité ;
2. Les affouillements et exhaussements correspondant aux besoins de l'exploitation agricole.

Sont également autorisées dans le secteur Apaen-c, en sus des dispositions précédentes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de 80m² de surface de plancher ;
2. Les autres constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel et les installations classées sont visées par cet alinéa. Ces installations et constructions, seront regroupées, sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité ;
3. Les affouillements et exhaussements correspondant aux besoins de l'exploitation agricole.

Sont également autorisées dans le secteur Apaen-d, en sus des dispositions précédentes :

1. Les constructions et installations liées à l'activité agricole et nécessaires pour valoriser la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles en circuits courts ;
2. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole : les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel et les installations classées sont visées par cet alinéa. Ces installations et constructions, seront regroupées, sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité.

- **Prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation** : les installations et les constructions admises dans la zone le sont sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement.

ARTICLE Apaen3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE Apaen4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Le réseau collectif doit assurer une défense incendie suffisante (cf. annexe du règlement).

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ce dernier est présent.

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

L'évacuation des eaux et matières usées traitées ou non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE Apaen5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul ;
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute ;
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (en référence à article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales classées bruyantes selon l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 figurant en annexe du présent PLU : D20, D55 et D55B ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE Apaen6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe : à savoir un recul de 20 mètres libre de toute construction, par rapport à la crête du ruisseau ou axe drainant.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE Apaen7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Apaen8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Apaen9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone (secteurs Apaen-a, Apaen-b, Apaen-c, Apaen-d) :

La hauteur des extensions d'habitation et des constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole, n'excèdera pas 7 mètres.

Dans le secteur Apaen-b :

La hauteur des constructions à caractère fonctionnel pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 3 mètres, sauf pour les constructions situées à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLU sous réserve de prise de dispositions adaptées pour leur bonne intégration dans le paysage.

Dans les secteurs Apaen-c et Apaen-d :

La hauteur des constructions à caractère fonctionnel pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve de prise de dispositions adaptées pour leur bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE Apaen10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux travaux de rénovation sur l'existant (réfection totale des toitures et/ou ravalement total des façades) ainsi qu'aux constructions, aménagements et installations nouveaux.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

TERRAIN :

Les déblais/remblais et leur hauteur seront limitées aux travaux et constructions admis dans la zone, à la tenue des terres et à la création de nouveaux chemins ou voies de desserte.

Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais) : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. En terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre de haut par rapport au niveau du terrain naturel sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage. En terrain en pente, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente en évitant l'édification de terrasse sur remblai. Les murs de soutènement auront une hauteur limitée. Seront privilégiés des terrassements sur plusieurs niveaux en cas de forte pente.

FAÇADES/ VOLUMES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Tout élément d'architecture ancienne de qualité doit être conservé conformément à l'annexe du présent règlement.

Les diverses façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même aspect. Les annexes et les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les autres façades.

COULEUR :

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement proche et les teintes traditionnelles de la région.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

En règle générale, la pente des toits doit être comprise entre 25% et 33% et les couvertures doivent être traitées en tuiles canal de terre cuite. Toutefois, d'autres formes de toiture (toiture terrasse ou toiture mixte) peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site (exemple : patrimoine historique), ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable (exemples : toiture terrasse plantée, photovoltaïque en toiture).

OUVERTURES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes régionales. Toutefois, d'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site (exemple : patrimoine historique), ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable.

LES EQUIPEMENTS D'ENERGIES RENOUVELABLES :

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et thermique (eau chaude sanitaire) sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments.

Les équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

AUTRES EQUIPEMENTS :

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète.

2. Aménagement des abords

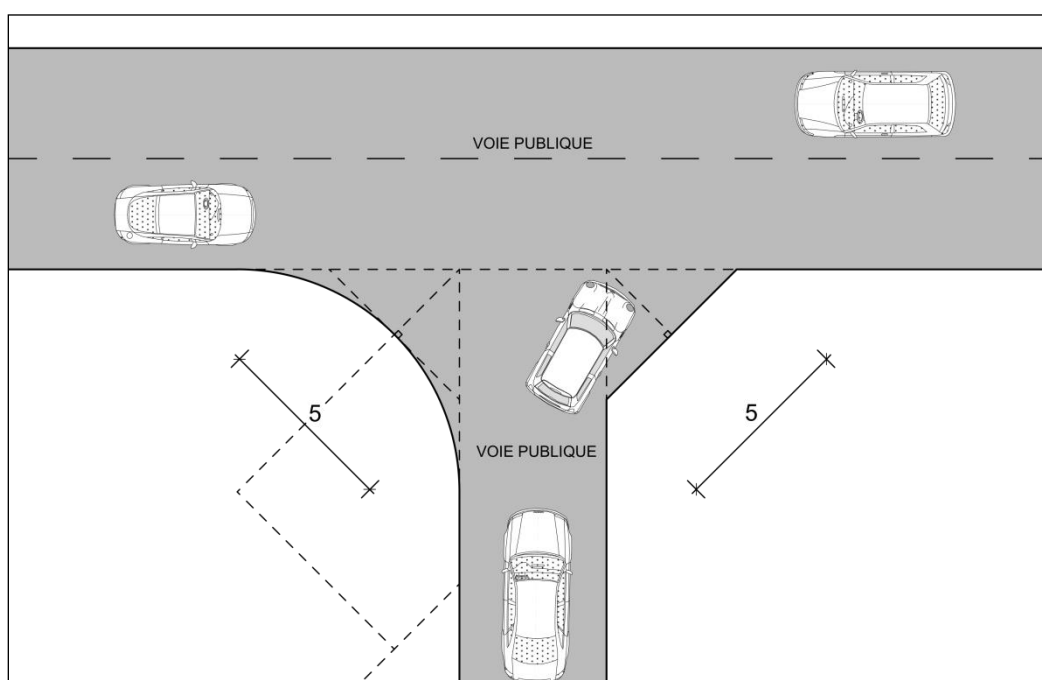
Il est nécessaire, pour les abords, de prévoir des aménagements végétaux.

CLÔTURES :

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques, (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'intersection de deux voies** elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public. Pour ce faire, elles devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

En zones agricoles et naturelles, **les clôtures** sont à éviter.

En matière de clôtures, les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage côté intérieur de la propriété. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80m tout compris.

Sont **proscrits** pour toute clôture **dans toutes les zones** :

- les murs pleins, les clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) ;
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures spécifiques aux activités de l'exploitation agricole ou encore aux clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (cf. annexe du présent règlement).

Les enrochements monumentaux ou cyclopéens sont proscrits.

Les talutages devront :

- Etre modelés en terrasses soutenues par des murs, leur hauteur ne dépassant pas 1,20 m ;
- Etre traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation. La hauteur des talus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre ;
- Il est admis plusieurs terrasses ou talus successifs suffisamment distants entre eux de manière à constituer des « banquettes de terre » ou restanques successives.

Les **voies d'accès**, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation à un risque recensé.

ARTICLE Apaen11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter les normes suivantes :

- Habitat préexistant : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Logement de fonction : une place de stationnement minimum (hors garage) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Exploitations agricoles : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m² d'emprise au sol.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Apaen12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès.

Si la création ou le maintien de haies végétales libres agricoles ou paysagères aux multiples fonctions écologiques sont à privilégier (article A11), en revanche les haies taillées au cordeau en périphérie de la parcelle et les essences exogènes de type thuyas, cyprès bleus ou pyracanthes sont proscrites.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales).

Se conformer à l'annexe du présent règlement qui énonce les obligations et recommandations des pétitionnaires matière de plantations et palette végétale.

ARTICLE Apaen13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Apaen14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

TITRE V-1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières N regroupent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière.

La zone N est concernée par un aléa* inondation de niveau résiduel à fort (se conformer à l'article 11 des dispositions générales concernant les dispositions applicables en zone d'aléa* inondation).

Au sein de cette zone, il a été distingué :

- Secteur N délimitant les espaces naturels protégés de La Péraude ;
- Secteur Nf1 délimitant les espaces naturels protégés du chaînon du Mauribas, La Dégaye, concerné par l'aléa subi du risque feu de forêt entraînant l'inconstructibilité à l'exception des équipements techniques des opérateurs de réseaux ;
- Secteur Nc d'équipements collectifs paysagers (cimetière, stationnements) ;
- Secteur Ne délimitant un espace d'activités économiques existant en zone à dominante naturelle ;
- Secteur Nh correspondant aux zones naturelles comportant une urbanisation diffuse (correspondant pour partie aux anciennes zones NB du POS) ;
- Secteur Nh2 correspondant aux zones naturelles comportant une urbanisation diffuse (correspondant pour partie aux anciennes zones NB du POS), concernées par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant les extensions d'habitations sous réserve de prescriptions ;
- Secteur Np délimitant l'espace paysager patrimonial en couronne du village (cône de vue paysager sur le village depuis la RD55) ;
- Secteur Npf1 délimitant le massif de l'Arbois, concerné par l'aléa subi du risque feu de forêt entraînant l'inconstructibilité à l'exception des équipements techniques des opérateurs de réseaux ;
- Secteur Nr délimitant le corridor écologique le long des rives de l'Arc ;

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article N2, sont interdits les constructions, travaux, installations et suivants :

- Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites ;
- Et notamment :
 - Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, aux services, aux entrepôts, à l'hébergement hôtelier et à l'industrie ;
 - Les affouillements ou exhaussements du sol ;

- Le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R 111-47 du Code de l'Urbanisme, de résidences mobiles de loisir définies à l'article R 111-41 du Code de l'Urbanisme, d'habitations légères de loisirs définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, les terrains de campings, etc. ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- Les dépôts et stockage de terre, de matériaux ou de déchets de quelque nature que ce soit, non justifiés par les nécessités des occupations et utilisations des sols admises.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prescriptions concernant la défense contre l'incendie dans les secteurs Nf1, Npf1 et Nh2 :

- L'indice « f1 » désigne les secteurs concernés par l'aléa subi du risque feu de forêt entraînant l'inconstructibilité à l'exception des équipements techniques des opérateurs de réseaux.
- L'indice « f2 » désigne les secteurs concernés par l'aléa subi du risque feu de forêt permettant les extensions d'habitations sous réserve de prescriptions :
 - Prise en compte de la desserte et de l'accessibilité des services de secours-incendie ;
 - Prise en compte de la défense extérieure contre l'incendie (couverture en eau efficiente) ;
 - Prise en compte de l'interface habitat-forêt (établissement d'une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions de l'espace boisé) ;
 - Prise en compte du risque lié aux bâtiments et constructions (énergies renouvelables source potentielle d'incendie et risque électrique notable pour les équipes d'intervention ; cf. guide UTE-C 15712-1 de janvier 2011).

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sauf en secteurs Nf1, Nc, Np, Npf1 et Nr ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants légalement édifiés et totalisant une surface de plancher supérieure à 70 m², sauf en secteurs Nf1, Np et Npf1. L'extension de ces constructions est admise :
 - a. à la condition que l'habitation soit desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable ;
 - b. à la condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur ;

- c. dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale (existant + extension) pour l'ensemble du volume bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2x120 m²) ;
- d. Les surfaces non constitutives de surface de plancher attenantes à la construction principale (hors garages et annexes disjointes) sont limitées par unité foncière à une emprise au sol de 50 m².
L'emprise au sol des annexes disjointes de la construction principale sera inférieure ou égale à 25 m² par unité, le nombre des annexes disjointes de la construction principale étant limité à deux par logement.
Les garages attenants à l'habitation ne dépassent jamais 40 m² d'emprise au sol par logement.
- 4. Les piscines si une habitation légalement édifiée et disposant d'une surface de plancher supérieure à 70 m² existe sur l'unité foncière ;
- 5. Les travaux sur des éléments à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et autres protections au titre du patrimoine : se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.
- 6. Les systèmes d'assainissement autonome liés à l'occupation autorisée dans la zone ou liés aux logements ou activités préexistants.

En outre sont admis :

- En secteur Nh et en secteur Nh2 :
 - l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, légalement édifiés et totalisant une surface de plancher supérieure à 70 m². L'extension de ces constructions est admise :
 - à la condition que l'habitation soit desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable ;
 - à la condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur ;
 - dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale (existant + extension) pour l'ensemble du volume bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2x120 m²) ;
 - Les surfaces non constitutives de surface de plancher attenantes à la construction principale (hors garages et annexes disjointes) sont limitées par unité foncière à une emprise au sol de 50 m².
L'emprise au sol des annexes disjointes de la construction principale sera inférieure ou égale à 25 m² par unité, le nombre des annexes disjointes de la construction principale étant limité à deux par logement.
Les garages attenants à l'habitation ne dépassent jamais 40 m² d'emprise au sol par logement.
 - les piscines si une habitation légalement édifiée et disposant une surface de plancher supérieure à 70 m² existe sur l'unité foncière.
- En secteur Nc, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des équipements collectifs paysagers (cimetière, stationnements).

- En secteur Ne, les travaux d'entretien et de réfection des constructions préexistantes dans la zone, dans la limite des volumes existants.
- En secteur Np, les installations légères pour l'agrément et la promenade (piétonniers, bancs, ...).
- En secteur Npf1, les installations légères pour l'agrément et la promenade (piétonniers, bancs, ...) compatibles avec l'aléa du risque incendie de forêt.
- En secteur Nr, Les ouvrages et aménagements liés à la création de cheminements doux (piétons, vélos, équestre), notamment les passerelles piétonnes, ainsi que les installations légères de loisirs (mobilier, aire de pique-nique, aire de jeux,...) ;

Prescriptions concernant les zones soumises à l'aléa* inondation : Les installations et les constructions admises dans la zone le sont sous réserve du respect des dispositions applicables exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, des missions de services publics.

En matière de défense incendie, les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données en annexe du règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Le réseau collectif doit assurer une défense incendie suffisante (cf. annexe du règlement).

Se conformer en outre à l'article 6 des dispositions générales relatif à l'alimentation en eau potable et à la protection de la ressource.

2. Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux et matières usées traitées ou non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Se conformer en outre à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.

3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

Se conformer à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE N5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul ;
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute ;
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (en référence à article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales classées bruyantes selon l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 figurant en annexe du présent PLU : D20, D55 et D55B ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les locaux ou constructions destinés au stockage des containers à déchets, aux coffrets de branchement des réseaux techniques et aux boîtes aux lettres, sont autorisés en limite de voie, sous réserve d'être intégrés au projet de construction d'ensemble et de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation minimale doit être celle fixée à l'article 8 des dispositions générales par rapport à cet axe.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé, sauf cas particulier réglementé à l'alinéa suivant.

Cas particulier des annexes aux constructions à usage d'habitat individuel en zone N, sauf secteurs Nf1 et Npf1 :

- les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 25 m² par unité doivent être accolées à la construction principale ;
- les annexes disjointes de la construction principale doivent être séparées entre elles d'une distance minimale de 2 mètres.

ARTICLE N8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, concernant l'habitat préexistant, l'emprise au sol totale des constructions (logement, annexes, etc.) est réglementée à l'article N2. La surface des bassins des piscines non couvertes n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol des constructions précédemment définie.

Non réglementé par ailleurs.

ARTICLE N9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la réglementation liée à l'aléa inondation impose une surélévation des planchers, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation des planchers.*

1. Conditions de mesure

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont précisées dans le lexique présent en annexe du règlement.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions n'excèdera pas 7 mètres, sauf pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les édicules, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

La hauteur des superstructures ponctuelles telles que silos, réservoirs, etc. strictement liées à l'exploitation agricole, n'est pas réglementée.

Les cas particuliers sont traités à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE N10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux travaux de rénovation sur l'existant (réfection totale des toitures et/ou ravalement total des façades) ainsi qu'aux constructions, aménagements et installations nouveaux.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

TERRAIN :

Les déblais/remblais et leur hauteur seront limitées aux travaux et constructions admis dans la zone, à la tenue des terres et à la création de nouveaux chemins ou voies de desserte.

Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais) : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. En terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre de haut par rapport au niveau du terrain naturel sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage. En terrain en pente, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente en évitant l'édification de terrasse sur remblai. Les murs de soutènement auront une hauteur limitée. Seront privilégiés des terrassements sur plusieurs niveaux en cas de forte pente.

FAÇADES / VOLUMES :

Tout élément d'architecture ancienne de qualité doit être conservé conformément à l'annexe du présent règlement.

Les diverses façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même aspect. Les annexes et les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les autres façades.

COULEUR :

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement proche et les teintes traditionnelles de la région.

TOITURES :

En règle générale, la pente des toits doit être comprise entre 25% et 33% et les couvertures doivent être traitées en tuiles canal de terre cuite. Toutefois, d'autres formes de toiture (toiture terrasse ou toiture mixte) peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site (exemple : patrimoine historique), ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable (exemples : toiture terrasse plantée, photovoltaïque en toiture).

OUVERTURES :

Les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes régionales. Toutefois, d'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site (exemple : patrimoine historique), ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable.

LES EQUIPEMENTS D'ENERGIES RENOUVELABLES :

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et thermique (eau chaude sanitaire) sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments.

Les équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

AUTRES EQUIPEMENTS :

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète.

2. Aménagement des abords

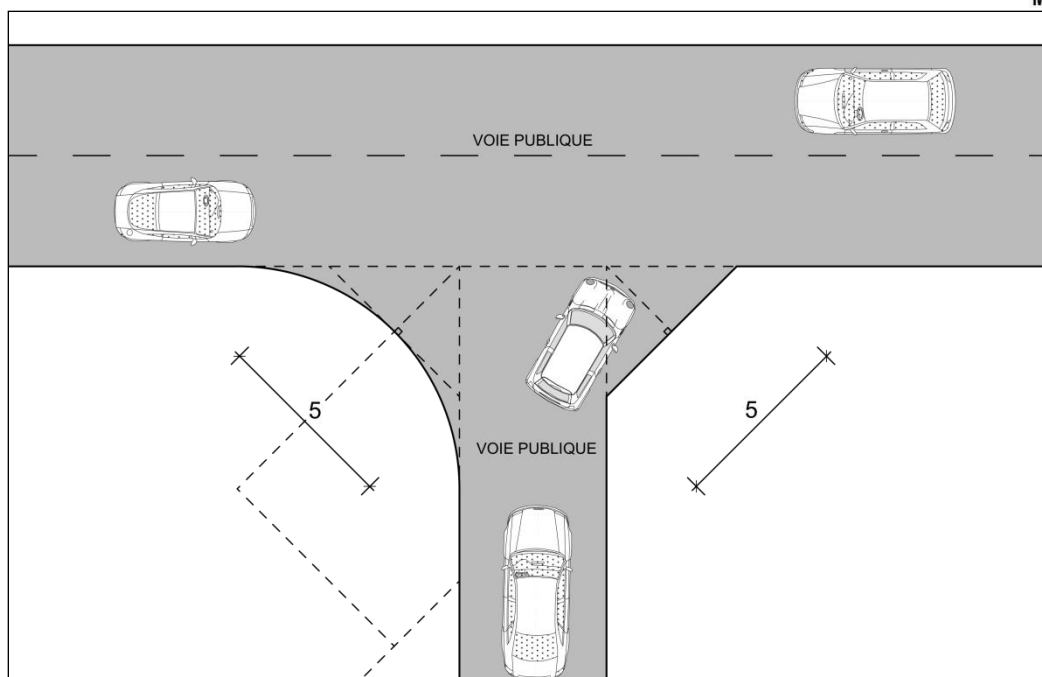
Il est nécessaire, pour les abords, de prévoir des aménagements végétaux.

CLÔTURES :

Espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public : les traiter préférentiellement sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les **entrées et les portails** doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent pas sur les voies publiques (recul de 5 m minimum).

Les **clôtures, entrées et portails édifiées à l'intersection de deux voies** elles ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière et ne doivent pas dépasser sur les trottoirs et plus généralement sur le domaine public. Pour ce faire, elles devront comporter un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. croquis ci-après).



Illustrations : à gauche solution de la courbe et à droite solution du pan coupé.

En zones agricoles et naturelles, **les clôtures** sont à éviter.

En matière de clôtures, les projets privilégieront la création et/ou le maintien de haies végétales aux multiples fonctions écologiques (cf. annexe 3, paragraphe traitant des plantations et de la palette végétale).

Limiter les clôtures au strict nécessaire. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté.

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage côté intérieur de la propriété. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80m tout compris.

Sont **proscrits** pour toute clôture **dans toutes les zones** :

- les murs pleins, les clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) ;
- L'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les panneaux de bois.
- Les teintes vives, les polychromies agressives.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures spécifiques aux activités de l'exploitation agricole ou encore aux clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Prise en compte de la faune : les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens (cf. annexe du présent règlement).

Les enrochements monumentaux ou cyclopéens sont proscrits.

Les talutages devront :

- Etre modelés en terrasses soutenues par des murs, leur hauteur ne dépassant pas 1,20 m ;
- Etre traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation. La hauteur des talus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre ;
- Il est admis plusieurs terrasses ou talus successifs suffisamment distants entre eux de manière à constituer des « banquettes de terre » ou restanques successives.

Les **voies d'accès**, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation à un risque recensé.

ARTICLE N11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales du présent règlement (Article 14).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et respecter les normes suivantes :

- Habitat préexistant : deux places de stationnement minimum (hors garages) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Logement de fonction : une place de stationnement minimum (hors garage) réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Exploitations agricoles : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m² d'emprise au sol.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs Nh, au moins 30% de la surface du terrain à aménager devra être traitée en espace vert paysager (surfaces non imperméabilisées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 50 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 2 emplacements.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à un aménagement compatible avec la zone, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès.

Les haies taillées en périphérie de la parcelle et les essences exogènes de type thuyas, cyprès bleus ou pyracanthes sont proscrits.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales).

Se conformer à l'annexe du présent règlement qui énonce les obligations et recommandations des pétitionnaires matière de plantations et palette végétale.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 15 des dispositions générales.



ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

BÂTIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19

Beffroi et ancienne mairie
Parcelle BC 172 - Village



Tour du Castrum
Parcelle BC 148 - Village



Ancienne mairie et école
Parcelle BC 1 - Village



Moulin Seigneurial Ancienne Mairie Parcelle BC 206 - Village	
Eglise de Velaux Parcelle BC 12 - Village	
Bastide de la Dégaye Parcelle CX 9	

Les 4 Tours Parcelle AX 41	
Le Moulin du Pont Parcelle AT 9	
Bastide Roquepertuse Parcelle BP 156	

Bastide La Thérèse Parcelle BT 20	
Bastide Les Amandiers Parcelle BW 44	
Bastide Les Deux Sœurs Parcelle AW 224	
Bastide La Joséphine Parcelles AB 17 à 21	

La Bastide Neuve et ses dépendances dont une chapelle avec peintures murales Parcelle AA 18	
Bastide du Plan Parcelle CR 46	
Bastide Lopez Parcelle BB 57	

Moulin du Pont



Chapelle romane de Sainte
Propice
Parcelle BV 79



PLACES PUBLIQUES ET VEGETATION RECENSEES AU TITRE DE L'ARTICLE L-151-23

Aire de battage de la Palun	
Place Caire et la fontaine aux Cygnes	
Place de la Victoire et son monument aux Morts	

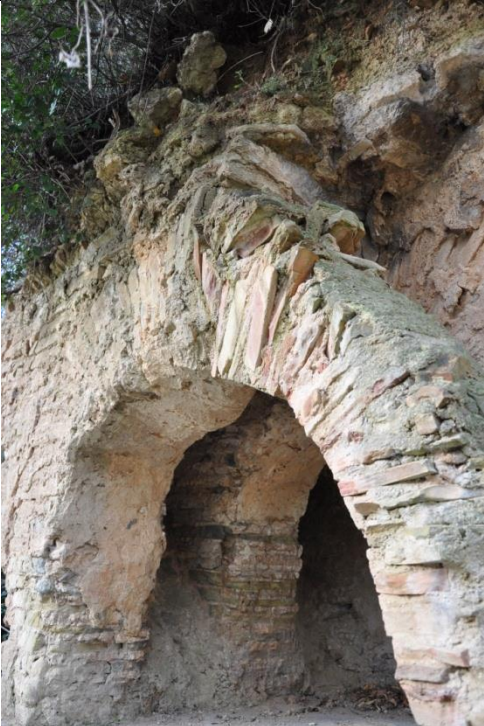
Deux platanes place de Verdun	
Un platane place Thiers	
Parc de la Dégaye Parcelles CX 9 et CX 10	
Parc des 4 Tours Parcelle AX 41	

Parc du Moulin du Pont Parcelle AT 9	
Alignement boisé le long de l'avenue de la Gare	
Parc de Roquepertuse Parcelles BP 156, 30 et 32 (trois parcelles différentes mais continuum vert)	
Alignement boisé de Roquepertuse Parcelle BP 167	

Parc La Thérèse Parcelle BT 20	
Parc Vallon des Amandiers Parcelles BW 40 et 44	
Aire de battage à l'arrière de la Bastide du gendarme	
Parc du Plan Parcelle CR 46	

PETIT PATRIMOINE OU PATRIMOINE VERNACULAIRE RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Fontaine et bassin des 4 Tours Carrefour RD 55 / av Jean Moulin	
Portail du Moulin du Pont Parcelle AT 9	
Site archéologique de Roquepertuse. Il s'agit de l'unique site recensé sur la commune. Parcelle BV 79 et ses abords	

Atelier de Potier du Moulin du Pont Parcelle AV 31	
Site paléochrétien de Sainte Propice Parcelle BV 79 Phot détail fouilles	
Portail à Roquepertuse Parcelle BP 30	

Calvaire sur le socle Ouest du village Parcelle BE 1 ou BA 30	
Ancien cimetière	
Lavoir dans le vallon de Monsieur Parcelle CC68	

Fontaine de La Roquette fontaine des 4 Tours	
Calvaire dit de la Roquette Croisement avenue Pierre Puget et avenue Hélène Boucher Attention ce n'est pas son emplacement initial. Il était avant au croisement de l'avenue P. Puget et de l'avenue de la Gare (indication donnée dans les corrections des textes du PLU)	
Fontaine Anne Marie Parcelle (à côté AT 21, au bord de l'Arc)	

Fontaine place Verdun Parcelle BC 1	
Fontaine sous le Beffroi	

Niche d'une ancienne fontaine rue Berthelot Parcelle BD 62	
Niche d'une ancienne fontaine rue Voltaire Parcelle BD 131	
Mur d'enceinte constitué des pierres du château (montée du château) Parcelle BC 152	

Mur de l'ancienne réserve
d'eau
(montée du château)
Parcelle BC 152



Fontaine du Joselé, Place
François Caire



Arc maison Aliphat,
BC 102-103



Départ d'arche au
croisement de la Grand Rue
et de la rue voltaire



ANNEXE 2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLÔTURES, LES PLANTATIONS ET LA PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE

CLÔTURES : PRISE EN COMPTE DE LA FAUNE

Les clôtures autres que les haies seront préférentiellement limitées afin de ne pas constituer de barrière physique aux déplacements de la faune. Sinon, l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage est souhaitée, au moins la petite faune et les batraciens.

Clôtures	Caractéristiques		Groupes d'espèces									
	Vue de face	Treillis	Cerf Daim	Chat sauvage Lynx	Chevreuil	Sanglier Blaireau	Vison Loutre Putois	Martre Fouine Renard	Lièvre Lapin	Hamster	Hermine Belette	Amphibien Reptile
Clôture herbagère												
Herbagère – type 1			 (animaux domestiques, travaux)									
Clôture à treillis souple soudé ou noué												
Simple torsion – type 5 (appliqué sur treillis grande faune)				•		• ²			•	•		
Triple torsion ¹ – type 7							•	•	•	•	•	•
Soudé ou Noué												
Maille régulière – type 2			•		•	•						
Maille progressive – types 3-4			• ⁴		•	• ³		•	•	•	•	
Soudé à petite section – type 6 (appliqué sur treillis grande faune)							•	•	•	•	•	•
Clôture soudée à panneaux rigides												
Panneau rigide – type 8			 (humains)									

1 : utilisation possible, mais rare (trop fragile) ; préférer le treillis de 6,5 x 6,5 mm

2 : utilisation possible, mais rare

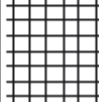
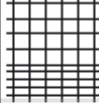
3 : avec fil de ronce et brochée si posé au sol

4 : avec bavolet

- 1 : utilisation possible, mais rare (trop fragile) ; préférer le treillis de 6,5 x 6,5 mm
 2 : utilisation possible, mais rare
 3 : avec fil de ronce et brochée si posé au sol
 4 : avec bavolet

Clôtures et prise en compte de la faune sauvage (Source : SETRA)

MAIRIE DE VILLERON

Clôtures	Treillis	Type	Usages	Caractéristiques techniques						
				Positionnement			Dimensions			
				Enfoncement poteaux (m)	Espacement poteaux (m)	Jambe de force (tous les x m)	Hauteur (m)	Fils* (Ø mm)	Mailles (mm)	
Clôture herbagère										
		1	Clôture agricole Clôture chantier	0,50	2,50	60	1,40-4,50	3 à 5 rangées 1,5-1,7-2,5	-	
Clôture à treillis souple										
Simple torsion	Grande maille		5a	Clôture urbaine Raccordement d'ouvrage	0,50	2,50 à 4,00	40	0,50-2,70-4,00	2,70-3,00-3,90	30-50-60
	Petite maille		5b	Petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-1,20-1,50	1,60-2,20-2,70	30
Triple torsion	Grande maille		7a	Pare avalanche Contre chutes de pierres	-	-	-	0,50-3,00	2,70-3,00	30-40-50-60-80-100
	Petite maille		7b	Petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-3,00	0,50 à 0,90	10 à 25
Soudé ou Noué			Grande faune (2) (3) et mésofaune (4)							
	Maille régulière		2	Clôture autoroutière standard	0,40 à 0,70	4,00 à 6,00	50	1,40-1,50	1,50-2-2,50-3	L 76,2-101,6-152,4
				Clôture urbaine	0,70	4,00	40	1,50-2,00-2,50	2,70-2,50-2,2-3,00	L 50,8-63,5-76,2 H. 101,6
	Maille progressive à poser sur le sol		3/4	Clôture autoroutière standard	0,40 à 0,70	4,00 à 6,00	50	1,40-2,60	1,60-2-2,50-3,00	L 152,4 H. 25,4-76,2- (bas) 203,2 (haut)
	Maille progressive à enterrer		3/4	Clôture ferroviaire standard				1,70-2,60	1,60-2-2,50-3,00	
Soudé à petite section			6	Amphibien, petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-1,02-1,20	0,70-1,40-1,80	6,5 à 25
Clôture soudée à panneaux rigides										
		8	Clôture urbaine (aires, gare de péage, zones urbanisées)	0,50 (à sceller)	1,10 à 2,50	-	0,30-4,00 (panneau)	3,00 à 8,00	Carré : 30 x 30 150 x 150 Rectangulaire : H. 150-200 L. 50-60	

(-) : rubrique sans objet

(*) : fil vertical ou horizontal du treillis. Les fils de rive (ou de lisière), les fils de tension ou d'amarre vont de 2 à 3 mm de diamètre

(-) : rubrique sans objet

(*) : fil vertical ou horizontal du treillis. Les fils de rive (ou de lisière), les fils de tension ou d'armature vont de 2 à 3 mm de diamètre

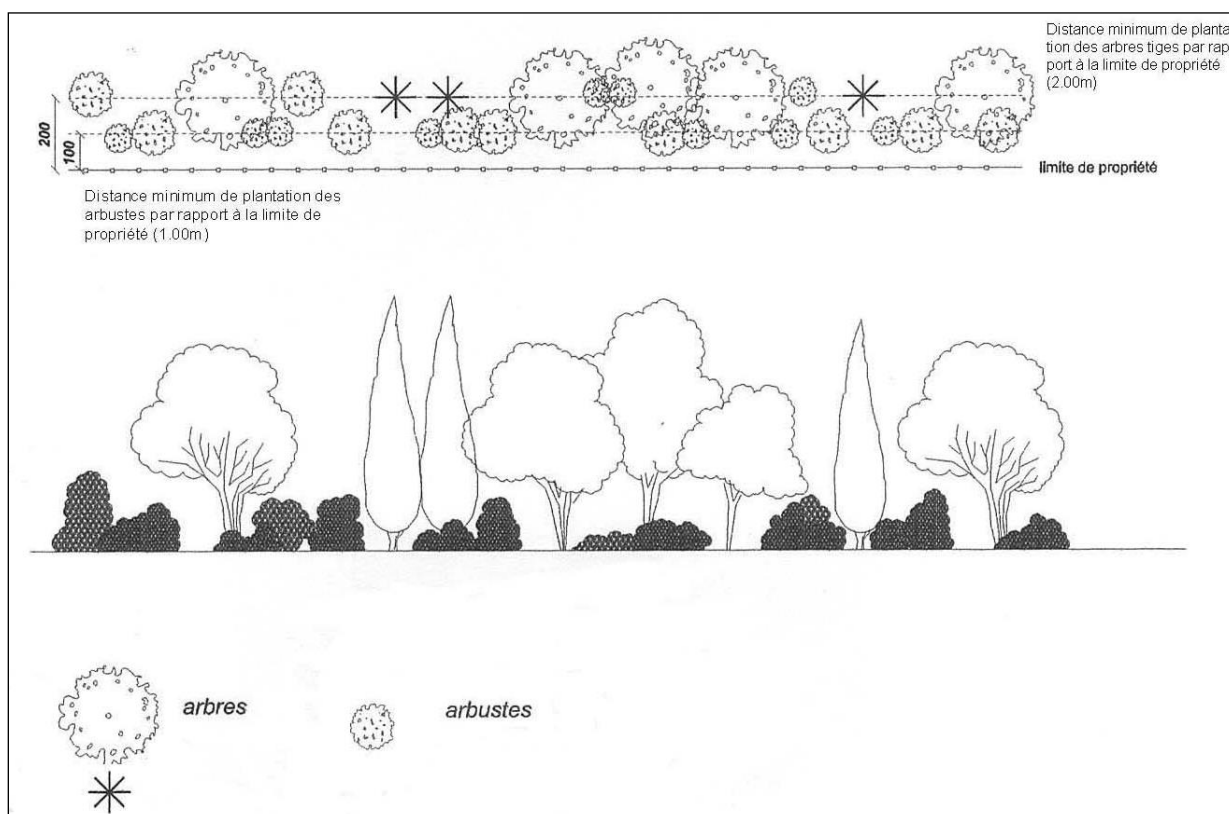
Clôtures et prise en compte de la faune sauvage (Source : SETRA)

PLANTATIONS ET PALETTE VEGETALE (articles 12 de toutes les zones)

Les projets intégreront des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère à l'environnement, préconisant notamment la création de haies végétales aux multiples fonctions écologiques. Assurant à la fois une intégrité paysagère et fonctionnelle, les haies vives améliorent les conditions microclimatiques des cultures, assurent une zone de transition faisant fonction de refuge et de corridors pour de nombreuses espèces.

Haies végétales : il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (cf. palette ci-dessous).

Le maintien des haies anciennes doit être privilégié.



Principe d'implantation d'une haie végétale

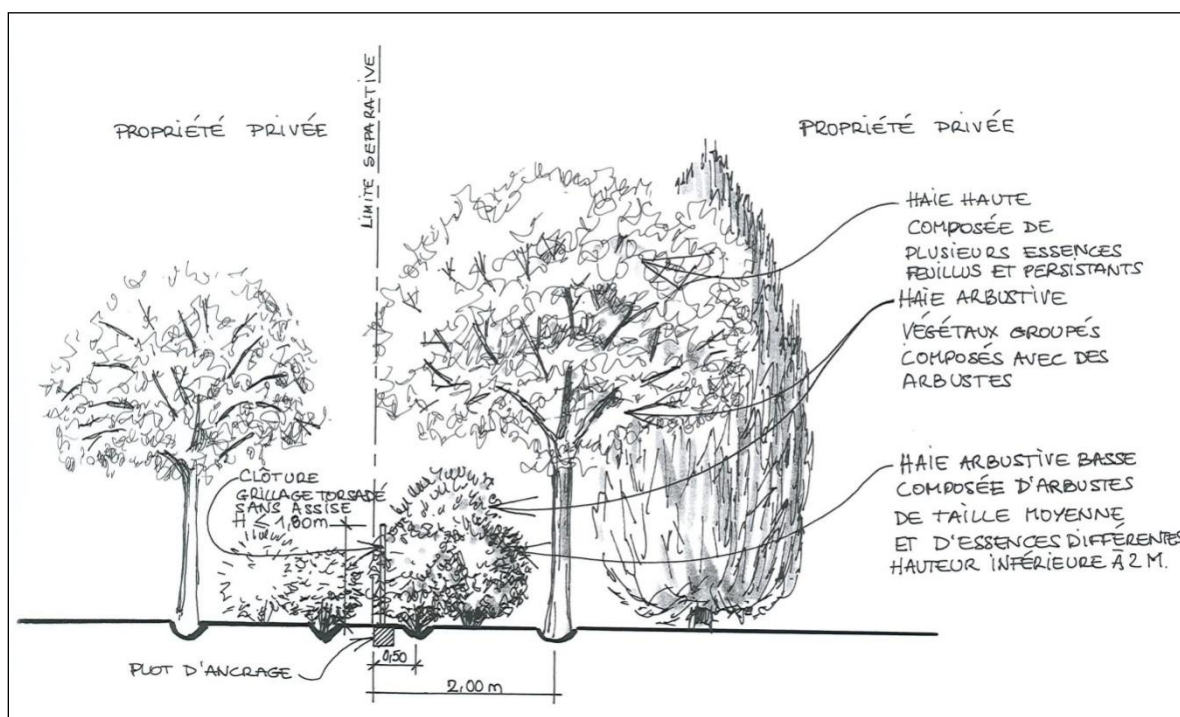


Source : <https://www.jardiner-malin.fr/>

Illustration du principe d'implantation de haies ou clôtures végétales mélangées



Haie mono spécifique taillée au cordeau et opaque à éviter



Exemple de traitement paysager des clôtures

Palette végétale recommandée : les essences végétales seront de préférence choisies dans la liste qui suit (palette végétale adaptée aux conditions locales) :

- Arbres d'alignement ou isolés feuillus : platane (résistant, *Platanus plataner vallis clausa*), tilleul, frêne à fleur, érable de Montpellier, mûrier blanc, micocoulier, marronnier ;
- Arbres d'alignement ou isolés persistants : cyprès de Provence, cèdres, chêne vert, chêne pubescent ;
- Arbres fruitiers et fleuris : amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier, arbre de Judée, acacias, robiniers ;
- Treilles : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone, chèvrefeuille, clématite ;
- Arbustes et Clôtures végétales (haies d'essences arbustives en mélange, adaptées au milieu) : viorne tin, filaire, buis, pistachier lentisque, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, alaterne, myrte, vitex, grenadier, amélanchier, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas ;
- Strate sous arbustive et fleurs : cistes, thym, romarin, sauge, lavandes, hysope, crocus, iris, tulipe, ballote, gaura ;
- Végétalisation des aires de stationnement : chênes verts, chênes pubescents, frênes, érables champêtres, viorne tin, pistachier térébinthe, filaire, troène commun.

Les essences exogènes (de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes...) sont à éviter.

Les essences envahissantes (de type mimosa, herbe de la pampa, eucalyptus, ailante, dont les populations monospécifiques engendrent pour certaines espèces des modifications de la structure du sol) sont à éviter.

La plantation d'espèces allergisantes en nombre important (dont notamment les thuyas et cyprès) est à éviter. Privilégier la variété de la végétation et la plantation d'arbres peu ou pas allergisants pour les haies et les plantations en nombre (cf. ci-dessous).

Principaux pollens allergisants au niveau national :

Les pollens allergisants sont émis par des plantes (arbres et herbacées) anémophiles (dissémination des grains de pollens par le vent).

Tableau comparatif :

Arbres	Potentiel	Arbres	Potentiel
Cyprès	5	Platane	3
Noisetier	3	Mûrier	2
Aulne	4	Hêtre	2
Peuplier	2	Chêne	4
Orme	1	Pin	0
Saule	3	Olivier	3
Frêne	4	Tilleul	3
Charme	3	Châtaignier	2
Bouleau	5		
Herbacées	Potentiel	Herbacées	Potentiel



<i>Oseille</i>	2	<i>Ortie</i>	1
<i>Graminées</i>	5	<i>Chenopode</i>	3
<i>Plantain</i>	3	<i>Armoise</i>	4
<i>Pariétaire</i>	4	<i>Ambroisie</i>	5

Potentiel allergisant de 0 = nul à 5 = très fort

Source : <http://www.rnsa.asso.fr>

ANNEXE 3. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE DESSERTE ET DES VOIES INTERNES ET BESOIN EN EAU POUR ASSURER LA DEFENSE INCENDIE

PRESCRIPTION DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS

DESSERTES ET ACCES AUX CONSTRUCTIONS

1. Cadre général

Le Code de l'Urbanisme précise que les engins des services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir accéder à toutes les constructions (art R.111-2 et R.111-4).

D'autres règlements définissent le type de voies dont doivent disposer ces véhicules :

- Au minimum, une « voie engins » possédant les caractéristiques prévues par l'arrêté du 31 janvier 1986 (art 4a), annexé au Code de la Construction et de l'Habitation, et l'arrêté du 25 juin 1980 (art CO 2), annexé au même Code.
- Une « voie échelles » pour les constructions dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres de hauteur par rapport à la voie. Les caractéristiques de cette voie sont prévues par l'arrêté du 31 janvier 1986 (art CO 1) et l'arrêté du 25 juin 1980 (art CO 2).
- Par plusieurs « voies engins » ou « voies échelles » selon l'analyse des risques particuliers déterminés par les services d'incendie et de secours.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces deux types de voies sont conditionnées par celles des bâtiments desservis ainsi que par les particularités des engins de secours.

Voies non ouvertes en permanence à la circulation publique, (voies piétonnes, trottoirs, etc.) : l'installation de dispositifs de condamnation sécables ou amovibles pour se préserver du stationnement automobile est possible après accord et essais par les services de secours. Afin de ne pas exagérément augmenter le temps de déploiement des secours, ces dispositifs seront limités sur le cheminement d'accès à une voie échelle (deux dispositifs consécutifs par exemple).

La pente des voies sera au maximum de 15%.

2. Accès dans les Massifs forestiers ou à leurs abords

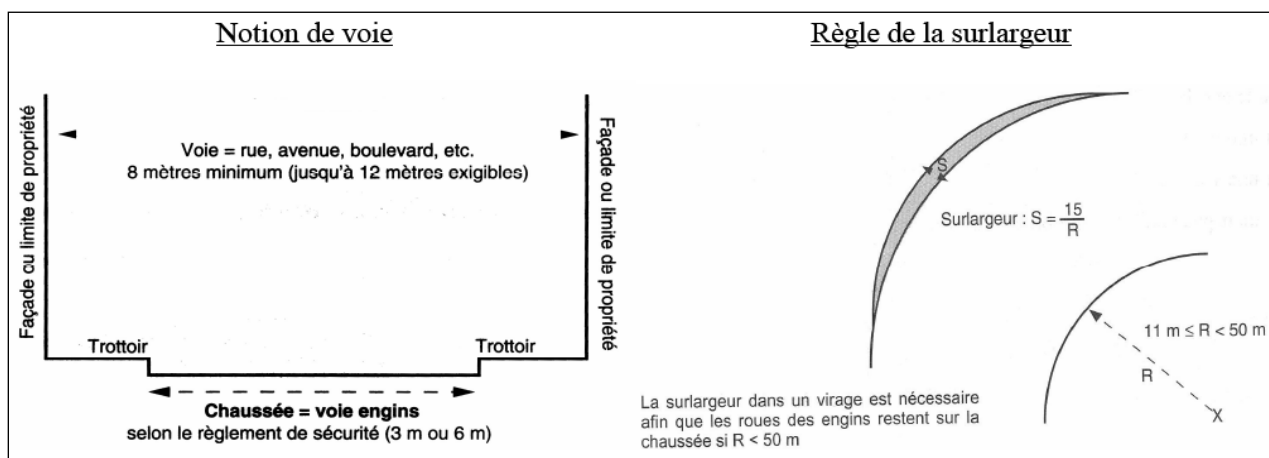
Les constructions isolées doivent être accessibles aux engins de lutte contre l'incendie par des voies possédant une largeur minimum de 4 mètres, bandes de stationnement exclues. Un emplacement réservé d'une largeur de 1 mètre de chaque côté de la voie devra être obligatoirement prévu pour faire face à une extension des zones constructibles.

Ces largeurs minimums seront portées à 6 mètres, bandes de stationnement exclues, dès que l'urbanisation est susceptible d'être dense ou lorsque les voies sont en continuité avec des pistes à usage de D.F.C.I. (défense de la forêt contre l'incendie).

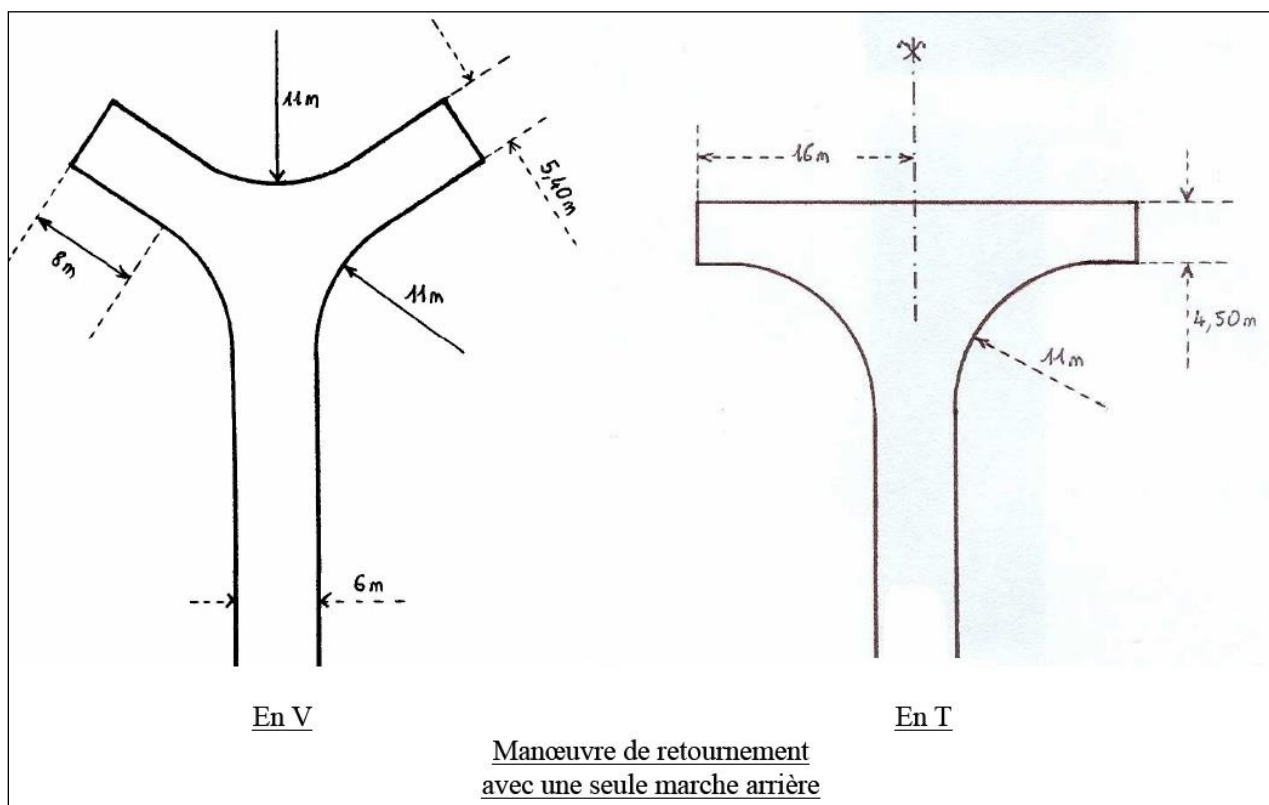
Les culs-de-sac doivent être prohibés. Dans le cas où leur réalisation est incontournable ils doivent disposer à leur extrémité d'aires de retournement suffisamment larges permettant à un engin lourd d'effectuer un demi-tour.

AIRES DE RETOURNEMENT

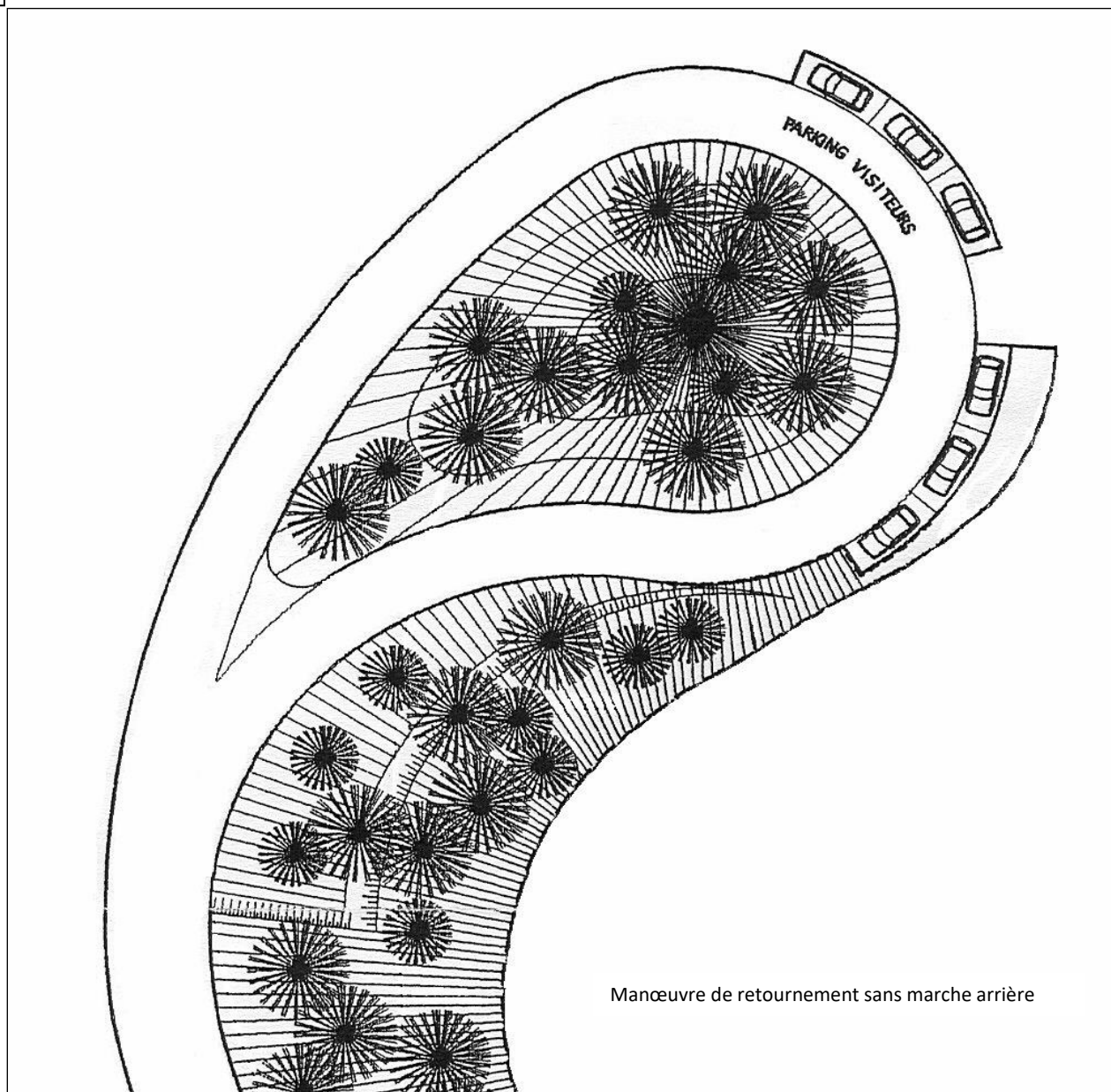
1. Aires imposées pour les « voies engins » en impasse de plus de 100 m



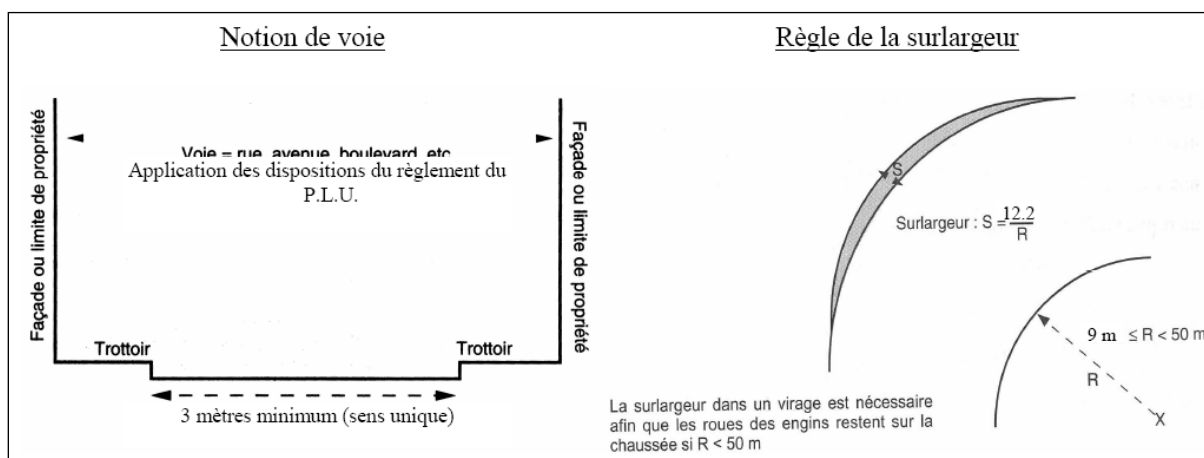
2. Aires imposées pour les « voies engins » en impasse de plus de 100 m – Desserte des constructions de 3^e et 4^e famille – Exemples



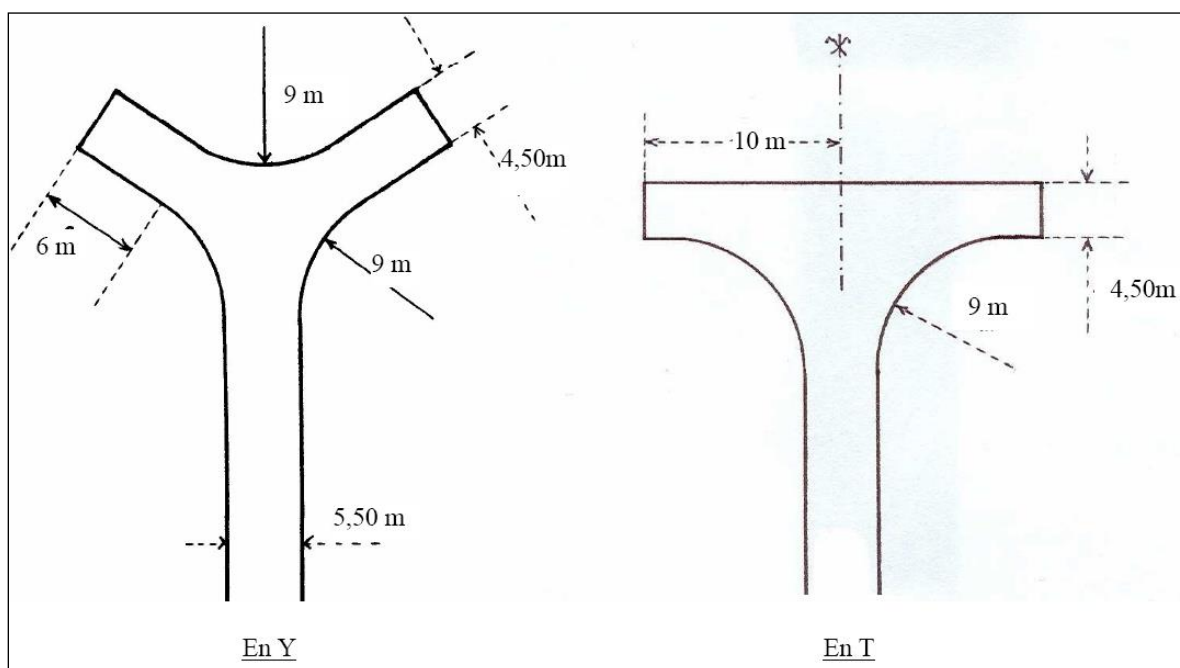
3. Aires imposées pour les « voies engins » en impasse de plus de 100 m – Desserte des constructions autres que les habitations de 1^e et 2^e famille – Exemple de raquette



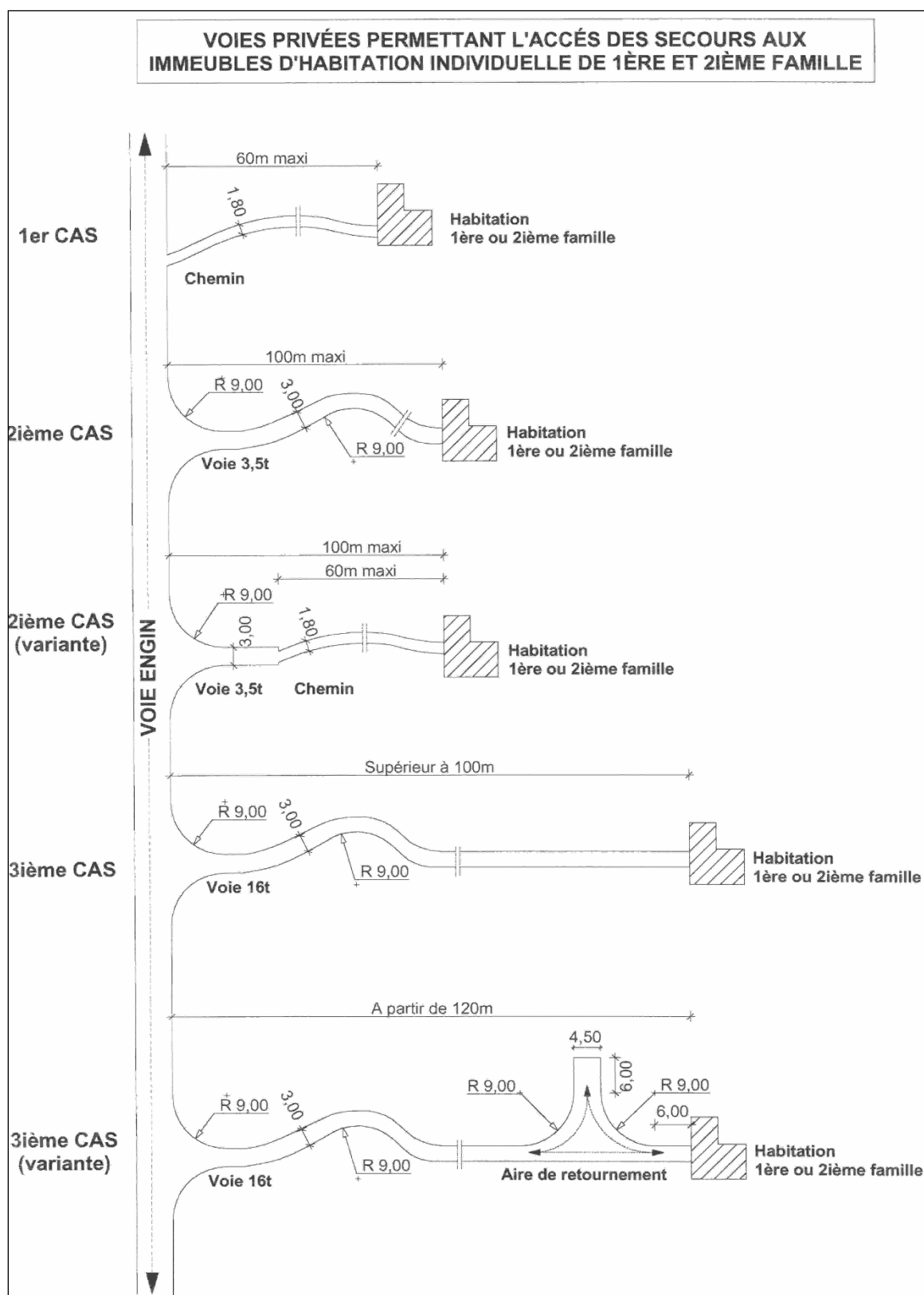
4. Aires pour les voies en impasse de plus de 120 m desservant exclusivement des habitations individuelles de 1^{ère} ou de 2^e famille



5. Aires de retournement avec une courte marche arrière



6. Caractéristiques des voies privées



BESOIN EN EAU POUR ASSURER LA DEFENSE INCENDIE

▪ Cadre général

La distribution de l'eau potable et la lutte contre l'incendie sont deux tâches placées sous la responsabilité du maire, mais ces deux activités ont chacune une vocation distincte et bien spécifique :

- le service de distribution d'eau doit assurer en permanence à ses abonnés les quantités d'eau potable qui leur sont nécessaires ;
- le service de lutte contre l'incendie doit prévenir et maîtriser les sinistres éventuels, en veillant notamment à la disponibilité en permanence des débits d'eau nécessaires à l'extinction. Cette obligation entre dans le cadre des pouvoirs de police du maire, et notamment ceux qu'il détient de l'article L. 2212-2 (5°) du Code général des collectivités territoriales lui imposant « le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations... ».

Aussi, pour assurer l'extinction d'un sinistre moyen, les services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir disposer sur place, en tout temps, de 120 m³ d'eau utilisables en deux heures conformément à circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 (base de départ). La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité d'eau puisse être utilisée sans déplacement des engins.

Les projets de réalisation de réseaux de distribution d'eau devront prévoir la création de réservoirs permettant de disposer d'une réserve d'eau d'incendie d'au moins 120 m³ et de canalisation pouvant fournir un débit minimum de 17 litres/seconde avec une pression dynamique d'au moins un bar. Ces réseaux doivent permettre d'alimenter des poteaux d'incendie normalisés NFS 61-213 d'un diamètre de 100 millimètres raccordés à des conduites et des branchements d'un diamètre au moins équivalent. Ces poteaux d'incendie seront répartis en fonction des risques à défendre, à des distances conformes aux dispositions mentionnées dans les différents règlements joints en annexe et après avis des services d'incendie et de secours.

A proximité de risques particulièrement importants, le nombre et l'emplacement de poteaux d'incendie normalisés à implanter devra faire l'objet d'une étude détaillée des services « prévention et prévision » des sapeurs-pompiers.

Le guide technique départemental SDIS 13 « référentiel sur le dimensionnement des besoins en eau pour la DECI (défense extérieure contre l'incendie) complète la circulaire de décembre 1951 en précisant les besoins en fonction de la destination des constructions, du risque et de l'implantation.

NB : Un poteau d'incendie ne pourra être convenablement utilisé, que si une aire de stationnement pour véhicule est prévue à proximité de celui-ci.

NB2 : Les installations photovoltaïques doivent respecter les prescriptions du guide UTE-C 15712-1 de janvier 2011 (ou tout autre texte qui s'y substituerait dans le temps). L'objectif est leur mise en œuvre dans les règles de l'art et des normes spécifiques, afin de supprimer les risques de choc électrique (pour les pompiers) et de départ d'incendie.

▪ Besoins en eau



Les besoins en eau découlent des circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957, circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967, normes Françaises NF S 61-211, S 61 213, S 62-200, S 61 750, S 61-221 etc., circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982 (sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation) et arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1ère et 2ème partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés).

Le S.D.I.S. 13 utilise pour son étude les définitions du « Guide pratique D9 » édition 09.2001-édité par, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) et le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP). : www.cnpp.com URL : <http://www.cnpp.com/indexd9.htm>

La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole ou des ressources du sous-sol ou de la forêt doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou à défaut par **une réserve incendie de 120 m³ minimum**, utilisable par les Sapeurs-Pompiers en tout temps et **implantée à 400 mètres** au maximum du lieu à défendre. Toutes les zones comportant des parties au couvert végétal combustible jouxtant des habitations devront être **débroussaillées** et entretenues comme telles conformément au Code Forestier et à l'Arrêté préfectoral 2007-163.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il convient de se référer au tableau suivant :

Type d'immeuble	Densité minimale d'implantation des Postes Incendie (PI) de 100 mm	Distance ⁽¹⁾ entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment ⁽²⁾ le plus défavorisé.	Distance ⁽³⁾ maximale entre 2 PI consécutifs	Débit horaire global exigé sur zone	Observations
Habitation individuelle de 1ère et 2ème famille	1 par carré de 4 hectares	150 mètres	300 mètres et lorsque le débit horaire total impose la présence de plusieurs poteaux, ils doivent être implantés dans un rayon de 400 mètres autour de l'entrée principale de la construction	60 m³/h pendant 2 heures	Dans les communes rurales, le P.I. peut être remplacé par une réserve d'eau centrale de 120 m³ à moins de 400 m après étude par le S.D.I.S.13.
Habitation collective de 3 ^e famille A	2	150 mètres		120 m³/h pendant 2 heures	Réseau maillé vivement recommandé
Habitation collective de 3 ^e famille B	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁴⁾		120 m³/h pendant 2 heures	
Habitation collective de 4 ^e famille	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁴⁾		180 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur habitations	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁴⁾		180 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 8 m et S ≤ 500 m² ⁽⁵⁾	1	150 mètres		60 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m² ⁽⁶⁾	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁷⁾		120 m³/h pendant 2 heures	
Type d'immeuble	Densité minimale d'implantation des Postes Incendie (PI) de 100 mm	Distance ⁽¹⁾ entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment ⁽²⁾ le plus défavorisé.	Distance ⁽³⁾ maximale entre 2 PI consécutifs	Débit horaire global exigé sur zone	Observations
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 5000 m² ⁽⁶⁾	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁷⁾	300 mètres et lorsque le débit horaire total impose la présence de plusieurs poteaux, ils doivent être implantés dans un rayon de 400 mètres autour de l'entrée principale de la construction	180 m³/h pendant 2 heures	Réseau maillé vivement recommandé
Immeuble de bureaux S > 5000 m² ⁽⁶⁾	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁷⁾		240 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁷⁾		240 m³/h pendant 2 heures	

(1) : La distance doit être mesurée en empruntant l'axe de la chaussée ou du chemin stabilisé d'une largeur minimale de 1,80 mètre praticables par un dévidoir.

(2) : Il s'agit soit de l'accès principal de l'habitation considérée, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.

(3) : La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.

(4) : Il s'agit de la distance maximale entre le PI et l'orifice de la colonne sèche de 65 mm lorsqu'elle est imposée – voir article 98 de l'arrêté ministériel du 31/01/1986 et la norme NF S 61 750.

(5) : H = Hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence ; S = Surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers coupe feu de degré 1 heure minimum, sauf pour les I.G.H. où le degré coupe feu doit être de 2 heures).

(6) : Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers coupe-feu de degré 2 heures minimum).

(7) : Si la colonne sèche est imposée par la réglementation.

ANNEXE 4. CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : $SMI \times \text{nombre d'associés}$

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- Les bâtiments d'exploitation
- Les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

La surface minimale d'installation (SMI) est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de SMI nationale prévue à l'alinéa précédent.

ANNEXE 5. SITES ARCHEOLOGIQUES (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT)

La protection de l'environnement et du patrimoine culturel s'appuie notamment sur la détection, la conservation et la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine).

La protection et l'étude du patrimoine archéologique, ainsi que l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du code du patrimoine, et notamment des titres II et III du livre V. La recherche archéologique est placée sous le contrôle de l'Etat.

Cette recherche est qualifiée de préventive dès lors que la mise en œuvre d'opérations archéologiques est rendue nécessaire par la réalisation d'aménagements ou de travaux portant atteinte au sous-sol ou susceptibles de générer une telle atteinte.

L'article L.521-1 du code du patrimoine précise que l'archéologie préventive relève de missions de service public. A ce titre, l'article L.522-1 expose notamment que «L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social».

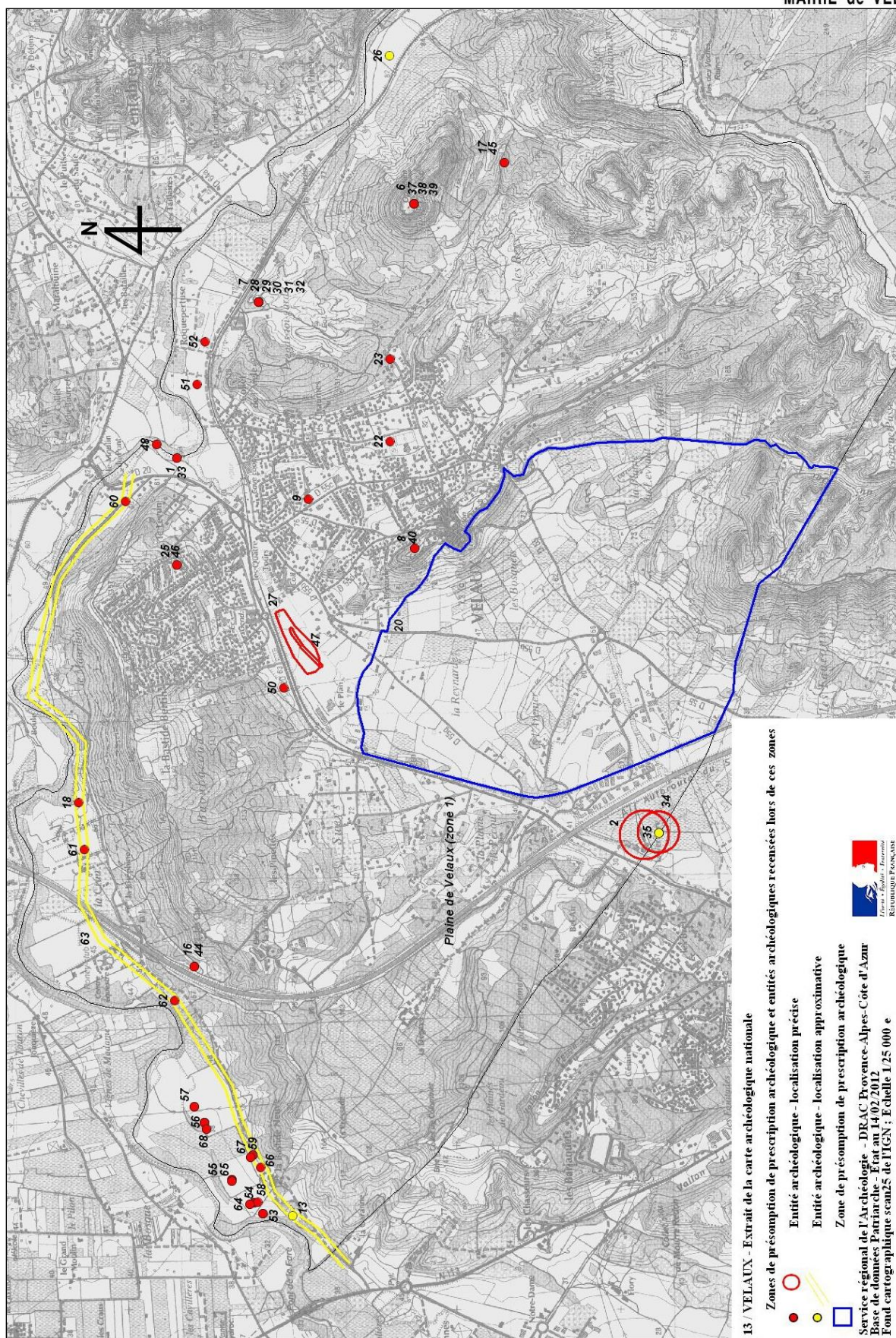
Pour satisfaire le double objectif de sauvegarde et d'étude du patrimoine archéologique dans le cadre des travaux d'aménagements et de constructions, l'article L. 522-5 prévoit, dans son deuxième alinéa, que «dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation». Ces zones de présomption de prescription archéologique, délimitées par arrêté du préfet de région ont vocation à figurer dans les annexes du PLU et à être mentionnée dans le rapport de présentation.

Sur la commune de Velaux, a été définie une zone archéologique par arrêté préfectoral n°13112-2003 en date du 29/12/2003.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).



Les sites archéologiques sur VELAUX (source : DRAC PACA)

ANNEXE 6. LEXIQUE

Alignement : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : Construction secondaire de faibles dimensions liée à la construction principale et dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemple : remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, etc...

Clôture : Une clôture est « un ouvrage permettant de diviser ou délimiter un espace, et faisant obstacle au passage »

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de l'emprise au sol de la surface bâtie à la superficie de l'unité foncière. Les piscines sont exclues.

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

Quelques précisions :

- Les terrasses :
 - Seules les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (<0,40 mètre), ni fondations profondes (<0,40 mètre) ne sont pas constitutives d'emprise au sol. En revanche, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :
 - Une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
 - Une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
 - Une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
 - Une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
 - Une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel.
 - Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.
- Les habitations légères de loisir : Les habitations légères de loisirs ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à

l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

En sont exclus les aménagements qui relèvent du champ des autorisations d'urbanisme.

Destination : La destination des bâtiments correspond à ce pourquoi une construction est édifiée :

- **Habitation :** Cette destination comprend l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service, les logements de fonction.
- **Hébergement hôtelier :** Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons,...) gérés par la structure d'hébergement.
- **Bureaux :** Locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle. Les locaux à usage exclusif des professions libérales sont considérés comme des bureaux.
- **Commerce :** Cette destination regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits, services ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.
- **Artisanat :** ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, ou utilisant des méthodes de fabrication particulières, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés (Inférieur à 10).
- **Industrie :** Cette destination correspond aux activités ayant pour but objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés, finis ou semi-finis.
- **Entrepôt :** Cette destination correspond aux locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt (produits industriels, artisanaux ou commerciaux).
- **Exploitation agricole et forestière :** L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

L'exploitation agricole recouvre toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'acte de production. Les activités telles que l'élevage des équidés,

l'exploitation d'un centre équestre, le dressage, le débouillage et l'entraînement de chevaux domestiques (pour les plus communes), sont des activités agricoles.

L'exploitation forestière comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

Sont également réglementés dans le présent règlement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Cette destination correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions permettant d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Les services publics sont les activités d'intérêt général gérées par ou pour une personne publique. Les services d'intérêt collectif sont les activités exercées par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service d'intérêt général.

Les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif peuvent être affectées notamment au transport, à l'enseignement et à la recherche, à l'action sociale, à la santé, à la culture ou aux loisirs.

- Les terrains de camping et de caravaning : Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances : Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Les villages de vacances centre d'hébergement, faisant l'objet d'une exploitation globale, de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
- Le dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière et décharges, toute exploitation du sous-sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et les exhaussements du sol

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue

un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre catégorie de destination. Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU.

Emplacements réservés :

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

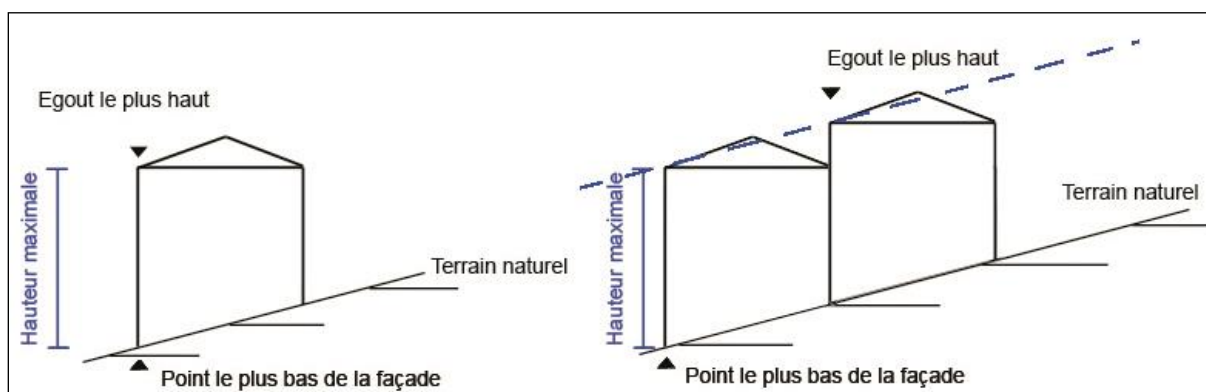
Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades en bordure de voirie ou à défaut du sol naturel avant travaux ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.

Pour une même construction composée de volumes distincts regroupés, le point bas est mesuré à partir du volume inférieur et le point le plus haut du volume est mesuré à partir du volume supérieur.

Recommandation : Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de

fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement de fonction : Logement dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Un logement de fonction n'inclue pas les piscines et annexes.

Logement locatif social : Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'Habitation :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Le règlement prévoit toutefois des dispositions spécifiques dans le cas des clôtures séparatives édifiées sur un mur de soutènement. Se reporter aux articles 10 des zones urbaines et à urbaniser.

Plan de prévention des Risques (PPR) : Le Plan de Prévention des Risques (PPR) est un plan de prévention des risques réalisé par l'Etat qui régit l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Les PPR qui concernent la commune de Velaux sont annexés au PLU. Le règlement renvoie systématiquement au PPR concerné s'agissant des constructions admises dans la zone.

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

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

Unité foncière : Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Voies ou Emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Lexique spécifique au règlement de l'aléa inondation

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Annexe : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Bâtiment détruit : est considéré comme détruit un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur est écroulé.

Côte NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Côte PHE (côte des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux valeurs, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces côtes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

La côte PHE doit être déterminée sur un périmètre de 5 m autour de l'emprise de la construction projetée.

Côte (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel sans remaniement préalable apporté avant travaux, avant projet.

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou **aléa de référence** : On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue historique : crue connue par le passé.

Diagnostic de vulnérabilité : Le diagnostic de vulnérabilité vise à définir les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour garantir les objectifs hiérarchisés suivants :

- la sécurité de l'ensemble des personnes accueillies,
- la réduction globale de la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- la limitation des impacts sur l'environnement,
- la continuité d'activité ou le retour rapide à la normale après une inondation.

Pour cela, il s'attache notamment à :

- identifier et qualifier les aléas susceptibles d'impacter la construction (débordement de cours d'eau, rupture de digue ou remblai...),
- identifier les facteurs de vulnérabilité des installations (ouvertures, réseau électrique, chauffage, cloisons, ...),
- définir les travaux, les aménagements et les mesures organisationnelles à mettre en œuvre pour diminuer cette vulnérabilité (techniques sèches, techniques « en eau »,...),
- définir et hiérarchiser différents scénarios d'actions,
- préciser les conditions d'utilisation et d'exploitation optimales pour réduire le risque,
- élaborer des plans de protection en cas de crise.

Le diagnostic étudie plusieurs scénarios d'intervention. Une analyse coût/bénéfice de chacun est proposée en aide à la décision du Maître d'ouvrage. Il porte sur l'ensemble des enjeux exposés au risque, y compris, le cas échéant, les zones de stockage et les espaces destinés à l'élevage ou l'accueil d'animaux. On parle d'auto-diagnostic lorsque le diagnostic de vulnérabilité est réalisé par le propriétaire du bâtiment concerné. Dans ce cas, il doit à minima comporter un plan coté du ou des bâtiments sur lequel apparaissent :

- la cote de référence du terrain concerné,
- la cote topographique du terrain naturel,
- la cote topographique des planchers et de l'ensemble des ouvertures.

Dans le cas précis des activités agricoles, un travail spécifique relatif à la réduction de vulnérabilité des exploitations agricoles a été mené dans le cadre du Plan Rhône, qui a abouti à la rédaction de différents outils, guides et brochures, élaborés par l'établissement public Territoire Rhône et les chambres d'agriculture. Ces documents sont disponibles sur le site <http://www.planrhone.fr> (rubrique : Inondations).

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Établissement sensible : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : Ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers, etc.

Extension de construction existante : Au sens du présent règlement de l'aléa inondation (Article 11 des dispositions générales), elle s'entend en continuité et/ou en discontinuité avec les bâtiments déjà existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sur l'emprise foncière de la construction existante.

Le présent règlement de l'aléa inondation distingue :

- l'extension de l'emprise au sol, qui constitue une augmentation de l'emprise au sol existante,
- la surélévation, qui consiste en la création d'une surface de plancher supplémentaire sans augmentation de l'emprise au sol (création d'un niveau supplémentaire).

Lorsqu'une extension est limitée (20 m², 20 %...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la cote PHE et la cote du terrain naturel.

Hébergement : L'hébergement désigne la fonction de tous les locaux « à sommeil » que sont l'habitation et l'hébergement hôtelier (sauf hôpitaux, maisons de retraite, etc ... qui dans le cadre du présent règlement relèvent des établissements sensibles). Les gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux d'hébergement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement. Par contre, la création d'une chambre supplémentaire dans un logement unifamilial n'est pas la création d'un nouvel hébergement.

Les habitations / logements peuvent comprendre des espaces non dédiés à l'hébergement (par exemple un garage).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la

mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants. Les mesures de mitigation à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Équiper chaque ouvrant situé sous la cote PHE de dispositifs d'étanchéité temporaire dont batardeaux avec une hauteur maximale de 80 cm, colmater définitivement les voies d'eau (fissures, réseaux), rendre étanche les menuiseries et raccordement, poser un clapet anti-retour sur la canalisation de sortie des eaux usées, etc.
- Constituer de matériaux insensibles à l'eau les parties d'ouvrages (menuiseries, cloisons, vantaux, revêtement de sols et murs, isolations thermiques et phoniques, etc.) situées au-dessous de la cote PHE + 20 cm,
- Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau :
 - protéger les équipements de génie climatique, mettre hors d'eau les tableaux de répartitions et coffrets, séparer les réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote PHE, distribuer l'électricité en parapluie à partir du plafond, surélever les prises électriques hors d'eau ou à 1,20m du plancher, etc.
 - placer tout stockage, tout matériel et matériau sensibles au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

NGF : Nivellement Général de la France. Il s'agit du réseau de nivellement officiel en France métropolitaine.

Occupation humaine limitée : Une construction, une installation, un espace est considéré comme accueillant une occupation humaine limitée lorsqu'aucune personne n'y réside ou n'y est affectée à un poste de travail permanent. En particulier, sont exclus de ces espaces les locaux d'hébergements et les bureaux.

La présence de personnel dans ces espaces doit être temporaire et ne peut être justifiée que par la mise en œuvre des actions de maintenance, de gestion et de suivi nécessaires au fonctionnement de l'activité qui y aura préalablement été autorisée.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc).

PCS : Il s'agit du Plan Communal de Sauvegarde prévu et défini par le décret n°2005-1156 du 13 septembre 2005 pris en application de l'article 13 de la Loi du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile.

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de **stockage** et

les annexes.

Premier plancher : C'est le plancher le plus bas d'une construction quel que soit son usage, y compris les garages.

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Plan de gestion de crise : L'objectif du plan de gestion de crise d'un site ou d'un établissement est de définir et de formaliser l'ensemble des procédures à mettre en œuvre en cas de danger afin d'assurer :

- l'information des usagers,
- l'alerte et l'évacuation du site,
- la fermeture anticipée de l'établissement,
- la mise en sécurité des personnes,
- la limitation des dommages aux biens,
- L'ensemble des mesures est établi en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde.

Reconstruction : correspond à la démolition (involontaire dans le cas d'un sinistre ou volontaire dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction) et la réédification consécutive d'un bâtiment d'emprise au sol inférieure ou égale. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les **remblais** nécessaires au calage des constructions autorisées.

Risque d'inondation : combinaison de la probabilité d'une inondation [*aléa*] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [*enjeux*] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Serre : abri agricole en verre ou en plastique monté sur structure rigide.

Sous-sol : Il s'agit de la partie de la construction aménagée au-dessous du terrain naturel.

Transparence : Dans le présent règlement, désigne la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Sont notamment considérés comme permettant la transparence hydraulique, les clôtures composées d'éléments végétaux, de grilles ou de grillages largement ajourées. Les murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 11x11cm, ou de grilles espacées d'au minimum 11cm sont considérés comme hydrauliquement transparents.

Tunnel : abri agricole en plastique souple monté sur arceau.

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les

réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Augmentation et diminution de la vulnérabilité : Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en hébergement. Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

Vulnérabilité structurelle : elle désigne la vulnérabilité d'un bien (construction, installation, ouvrage) liée à sa conception, sa construction, son organisation...

Zone refuge : Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

La surface minimale réglementaire d'une zone refuge diffère selon la nature de la construction :

- à usage d'habitation, cette surface est de 20 m² par logement,
- à usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments utiles à la gestion de crise, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation (type Plan Particulier de Mise en Sûreté) corrélé au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), cette surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire,
- à usage d'établissements sensibles, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne.

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges. Un toit-terrasse accessible depuis l'intérieur de l'habitation le peut également.