

Documents d'urbanisme

PLU : Plan Local d'Urbanisme

**PADD : Projet d'Aménagement
et de Développement Durable**

OA : Orientation d'aménagements



Département du Loir et Cher

NAVEIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 12 décembre 2006

Modifié par DCM du 1er mars 2011

Modifié par DCM du 29 août 2011

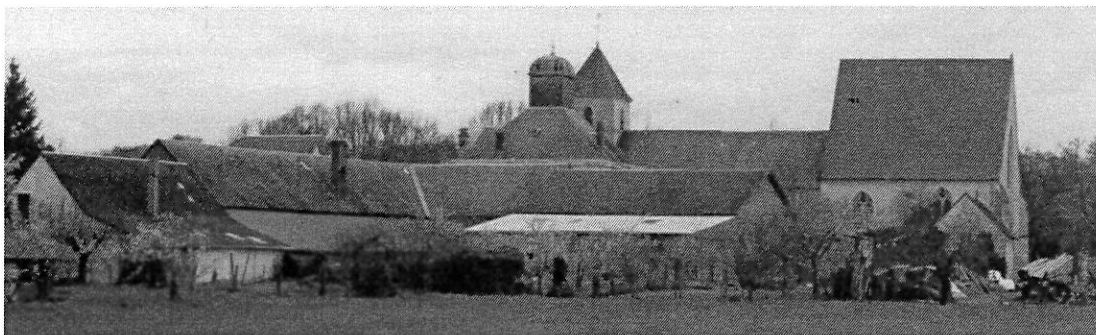
Révision simplifiée par DCM du 29 août 2011

Modifié par DCM du 11 juin 2012

Modifié par DCM du 25 février 2013 (*modif n°12*)

Règlement

5



AGENCE ROUMET-GUITEL Urbanisme, développement et paysage

40 rue des Rouliers 28 000 Chartres Tél : 02 37 35 00 00 Courriel : roumet.guitel@wanadoo.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	11
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 12
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC	30
CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI	42
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 50
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU	50
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU des Sables	60
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUI	70
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	 75
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	 79

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Naveil. Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment:

♦ Article L 111 – 1 - 4

(loi n°2003.590 du 02 juillet 2003 art. 34)

" En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites 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 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction 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 à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Cet article ne s'applique pas à la zone AUi de la Bouchardière compte tenu de l'étude L111-1-4 qui a été réalisée sur ce secteur et qui figure en annexe du PLU.

♦ Article L.111-3

(loi n°75-1328 du 31 décembre 1975 – loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art 207 - loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 art.1)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

♦ **Article L 111-8**

(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°83-8 du 7 janvier 1983 art.75 2 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 I)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

♦ **Article L 111 - 9 :**

(loi n°76.1285 du 31 décembre 1976 art. 5 - loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 art. 2-II)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

♦ **Article L 111 - 10 :**

(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 - loi n ° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75-1 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

♦ **Article L 111 - 11 :**

(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 III, IV - loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art.22 III)

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

♦ **Article L 123-1 7°**

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 - Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2°, 3° Journal Officiel du 22 avril 2004)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

♦ **Article L 123-6**

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 20 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(...) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

♦ **Article L.332-6 et suivants relatifs aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles**

Il est ainsi rappelé :

♦ **Article L.332-9**

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 23- loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 art. 55 II, art. 58 - loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 18)

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

♦ **Article L332-11**

(inséré par Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 23)

Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnées ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

♦ **Article L.421-4**

(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

♦ **Article L.421-5**

(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

2 - Les articles réglementaires du code de l'urbanisme ci-après, sont d'ordre public et restent applicables nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme.

♦ **Article R 111 - 2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

♦ **Article R 111 – 3 - 2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il est rappelé en outre :

♦ **Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques**

"Lorsque par suite de travaux de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

♦ **Article R 111 - 4 :**

(décret n ° 77.775 du 7 janvier 1977, art.5)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus;

[...]

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

♦ **Article R 111 - 14 - 2 :**

(décret n° 77.1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur destination, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

♦ **Article R 111 - 15 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs approuvés.

♦ **Article R 111 - 21 :**

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

♦ **Article R 130 - 1 :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5ème alinéa).

Article R 422 - 2 :

Les installations, les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public sont soumis à autorisation.

Art. R 442 - 3 :

Les installations classées sont soumises à autorisation.

Article R 442 - 1 et suivants :

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Article R 441 - 2 et suivants :

Les clôtures sont soumises à autorisation.

3 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol sont applicables, leur liste est jointe en annexe du document.

4 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu, le droit de préemption urbain

♦ **Article L.211-1**

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 art. 25, loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 41 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (...)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

5 - Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme

6 - Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones.

- Les zones urbaines dites "zones U", déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des 4 chapitres du titre II du présent règlement :
Elles comprennent:
 - o une zone UA adossée au coteau de Montrieux, affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut également accueillir des activités complémentaires à l'habitat,
 - o une zone UB correspondant à la partie agglomérée et dense de la commune où sont autorisés habitat, services et activités.
 - o une zone UC réservée à l'habitat pavillonnaire de faible densité.
 - o une zone UI à caractère artisanal, industriel et commercial avec un secteur UIs.

- Les zones à urbaniser dites "Zones AU" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Elles ne sont pas équipées et destinées à l'urbanisation future à court, moyen et long terme sous la forme d'opérations d'aménagement.

Elles comprennent :

- o La zone AU qui se décline en plusieurs secteurs
 - Le secteur 1AUc. Ce secteur est destiné à recevoir à court terme, habitat collectif et activités commerciales et de services.
 - Les secteurs 2AU. Ces secteurs sont destinés à une urbanisation à moyen terme. L'un d'eux comprend un sous secteur 2AUa permettant le maintien de l'activité agricole en place.
 - Les secteurs 3AU. Ces secteurs sont destinés à une urbanisation à long terme. L'un d'eux comprend un sous secteur 3AUa permettant le maintien de l'activité agricole en place.
 - o La zone 1AU des Sables dont l'aménagement et l'équipement sont prévus dans le cadre d'une Zone d'aménagement Concerté
 - o La zone 1AUi destinée à l'extension de la zone d'activités.
- La zone agricole dite "zone A", strictement réservée à une utilisation économique agricole, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
 - La zone naturelle dite "zone N", zone constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Cette zone comprend 4 secteurs particuliers:

- le secteur N parc, destiné à recevoir des équipements et aménagements publics ou privés à vocation culturelle, sportive, éducative, touristique et de loisirs,
- le secteur N h, où la création de logements par transformation du bâti existant est admise,
- le secteur N eu, destiné à l'implantation de la future station d'épuration,
- le secteur N gv, destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,

Cette zone comprend également 2 secteurs, liés à l'exploitation de carrières :

- le secteur N c1, où l'exploitation doit être menée de telle sorte qu'à terme on obtienne l'accueil d'activités de loisirs organisées autour de plans d'eau, en accord avec les services hydrauliques de l'Etat.
- le secteur N c2, où la remise en culture des terres doit être obtenue lors de la cessation de l'extraction.

Les secteurs inondables se surimposent aux zones UA, UB, UC, UI, AU et N. Ils sont repérés par un indice indiquant la zone définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le niveau d'aléa. Le PPR distingue:

- La zone A : à préserver de toute urbanisation nouvelle
 - rA1 - aléa faible : la profondeur de submersion est inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée,
 - rA2 - aléa moyen : la profondeur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres sans vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée,
 - rA3 - aléa fort : la profondeur de submersion est supérieure à 2 mètres avec vitesse nulle ou faible ou profondeur comprise entre 1 et 2 mètres avec vitesse moyenne à forte, bande de 300 mètres en arrière des levées,

-
- rA4 – aléa très fort : la profondeur de submersion est supérieure à 2 mètres avec vitesse moyenne à forte ou danger particulier (aval de déversoirs, débouchés d'ouvrages...)

On distingue également un secteur particulier NrA3s.

- La zone B : Urbanisation sous conditions

- rB1 – et aléa faible : la profondeur de submersion est inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée,
- rB2 - aléa moyen : la profondeur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres sans vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.

Dans les zones où il existe un risque lié au retrait/gonflement des sols argileux, il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système fluvial, etc...).

Plusieurs zones sont concernées par l'existence de caves (zones UA, UB, UC...) . En cas de nouveaux projets dans ces zones, il serait souhaitable de demander qu'une expertise géotechnique soit réalisée au préalable

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

Section II - Conditions de l'occupation du sol

article 3 : Accès et voirie.

article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).

article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)

article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

article 9 : Emprise au sol (C.E.S.)

article 10 : Hauteur de construction

article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

article 12 : Stationnement

article 13 : Espaces libres et plantations

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense, adossée au coteau de Montrieux, affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut également accueillir des activités commerciales et artisanales, complément normal de cet habitat. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain, pour être constructible doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées soumises à autorisation.
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles présentent des dangers ou inconvénients notamment pour la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation utilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles (sauf constructions liées aux sites existants).

• Sont également interdits dans le secteur UA rB1

- *les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,*
- *les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,*
- *les remblaiements ou endiguements nouveaux*
 - o *qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés*
 - o *ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique*
 - o *ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,*
 - o *ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, ...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)*

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

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
 - o que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- l'extension et les constructions liées à l'exploitation d'activités agricoles déjà en place à la date d'exécution de la révision du P.L.U.
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques, sous réserve des prescriptions du PPRI,
- les aires de stationnement,

- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

UA3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UA3.2 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies publiques en impasse devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

UA 4.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et

proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

UA 4.3 – Réseaux

• Electricité

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

• Télécommunications, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

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

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou dans la continuité des constructions voisines.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

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

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'extension des constructions existantes,
- à la construction d'annexes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 12 m au faîtage, ni comporter de façades dont la hauteur maximum excéderait 8 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Dans le secteur UA rB1

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

• Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• Adaptation au sol

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction sauf dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation où d'autres dispositions peuvent être appliquées.

Dans le secteur UA rB1

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation

des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,

- *dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.*

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

Lorsque des murs de clôture existent à l'alignement ou en limites séparatives, ils doivent être maintenus en l'état et les travaux de consolidation ou de remaniement de ces murs devront être réalisés à l'identique

Le long de la RD 5, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum, réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
- soit d'un mur bahut de 0, 80 mètre de hauteur maximum, réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit. Le mur bahut peut - soit être doublé d'une haie végétale ; dans ce cas elle devra être composée d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage

Dans tous les autres cas, la clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1, 20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
 - o La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 0, 80 mètres ; il doit être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum.
 - o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement comme mur de soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0, 10 mètre le niveau de sol fini.
 - o Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le teint et la teinte sont comparables

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

Dans le secteur UA rB1

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Néanmoins, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

• **Adaptations**

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat semi-continu qui représente la partie agglomérée et dense de la commune. C'est une zone d'habitat, de services et d'activités. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain, pour être constructible doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et en particulier :

- les installations classées soumises à autorisation.
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles présentent des dangers ou inconvénients notamment pour la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation utilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles (sauf constructions liées aux sites existants).

• Sont également interdits dans le secteur UB rB1

- *les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,*
- *les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,*
- *les remblaiements ou endiguements nouveaux*
 - o *qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés*
 - o *ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique*
 - o *ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,*
 - o *ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, ...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)*

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

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
 - o que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- l'extension et les constructions liées à l'exploitation d'activités agricoles déjà en place à la date d'exécution de la révision du P.L.U.
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques, sous réserve des prescriptions du PPRI,
- les aires de stationnement, les aires publiques d'accueil de camping – car,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

• **Dans les secteurs UB rA1, UB rA3 et UB rA4, ne sont autorisés que:**

- les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux tels que pylône, local technique...,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes..) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures,
- les aires de stationnement,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,
- les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
- les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,
 - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléa les plus forts.

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone sous condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone :
 - o stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
 - o orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents 0,5 mètre au-dessus de la cote de crue de référence,
 - o ancrage des citernes étanches enterrées ou arrimages des autres.

Le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent vinicoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

Néanmoins, dans le secteur UB rA1 sont aussi autorisés,

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potables (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones

inondables),

- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et les parcs résidentiels de loisirs (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement) ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable,
- les abris ouverts pour animaux,
- les abris de jardin à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable,
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone;
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce changement ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement ou d'un gîte par unité foncière.

Néanmoins, dans le secteur UB rA3 sont aussi autorisés,

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),
- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou en dehors d'aléas inférieurs,
- les abris ouverts pour animaux,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction,
- le changement de destination des moulins ou des bâtiments économiques dès lors que la nouvelle destination soit un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportif, culturel), sans hébergement et que la vulnérabilité des biens et des personnes soit réduite.

Néanmoins, dans le secteur UB rA4 sont aussi autorisés,

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux, tels que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et station d'épuration,
- les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve que :
 - o cette activité soit effective,

- o toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 heures.

En cas de cessation de l'activité, il sera procédé au démontage des installations et à la remise en état du site

- le changement de destination des moulins ou des bâtiments économiques dès lors que la nouvelle destination soit un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportif, culturel), sans hébergement et que la vulnérabilité des biens et des personnes soit réduite.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

UB3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UB3.2 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies publiques en impasse devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

UB 4.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

UB4.3 – Réseaux

• Electricité

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

• Télécommunications, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

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

Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de 6 m de l'alignement de la voie publique.

Une implantation autre peut être admises ou imposée :

- lorsque la construction fait partie d'un projet d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal et garantissant une qualité architecturale.
- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état. Son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant doit être assuré avec les constructions existantes.
- lorsque la configuration du terrain (dimensions, topographie...) ne permet pas l'application de la règle générale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'extension des constructions existantes,
- à la construction d'annexes.

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

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'extension des constructions existantes,
- à la construction d'annexes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

• Dispositions générales

L'emprise au sol est fixée à 70 % maximum.

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-après, a été utilisé,*
- *lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

- • De plus, dans le secteur UB rA1

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Habitations et annexes autorisées	150 m ²
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1500 m ²
Abris de jardin	8 m ²
	1 par jardin
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

• De plus, dans le secteur UB rA3

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	5% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 500 m ²
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

• De plus, dans le secteur UB rA4

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
<i>Locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques</i>	100 m ²
<i>Abris de pompage</i>	8 m ²
<i>Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel</i>	20 m ²

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 12 m au faîtage, ni comporter de façades dont la hauteur maximum excèderait 8 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

• **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• **Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

• De plus, dans les secteurs UB rA1, UB rA3 et UB rA4,

La reconstruction de bâtiments sinistrés, postérieurement à la date d'approbation du PPR, devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité. Ainsi, les bâtiments à usage d'habitation (à l'exclusion de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques) devront comporter un niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote de la crue de référence dotée d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des personnes en cas d'inondation.

Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sur le niveau de terrain naturel.

• **Echelle architecturale – Expression des façades**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• **Adaptation au sol**

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Dans les secteurs UB rA1, UB rA3 et UB rA4,

- *les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,*

- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les surélévations limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Dans le secteur UB rA1

- Pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le secteur UB rA4

- L'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à limiter au minimum l'impact hydraulique.

Dans le secteur UB rB1

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation

des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,

- dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum ou d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximum réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit

- o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement en soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau de sol fini.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

Dans le secteur UB rA1

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Néanmoins, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur UB rA3

- les clôtures sur voie et en limite séparative seront ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,
- les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UB rA4

Les clôtures autres qu'agricoles, seront ajourées d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol.

Dans le secteur UB rB1

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Néanmoins, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

• Dans le secteur UB rA3, ne sont autorisées que :

- les plantations à basse tige et les haies d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus du niveau de la cote de crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

• Dans le secteur UB rA4, ne sont autorisées que :

- les plantations à basse tige et les haies plantées parallèlement au courant, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues

Par ailleurs, la reconstitution, après destruction ou exploitation, de plantations non admises dans la zone n'est pas autorisée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone réservée à l'habitat pavillonnaire de faible densité. Des activités, des commerces et des services peuvent s'y implanter. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain, pour être constructible doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et en particulier :

- les installations classées soumises à autorisation.
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles présentent des dangers ou inconvénients notamment pour la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation utilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles (sauf constructions liées aux sites existants).

• Dans les secteurs UC rB1 et UC rB2 sont également interdits

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,
- les remblaiements ou endiguements nouveaux
 - o qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés
 - o ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
 - o ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, ...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)

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

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
 - o que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- l'extension et les constructions liées à l'exploitation d'activités agricoles déjà en place à la date d'exécution de la révision du P.L.U.
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme à la ferme (gîte rural, camping à la ferme etc.) si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques, sous réserve des prescriptions du PPRI,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

• **Dans les secteurs UC rA1, UC rA3 et UC rA4, ne sont autorisés que:**

- *les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potables (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),*
- *les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux tels que pylône, local technique...*
- *les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou en dehors d'aléas inférieurs,*
- *les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes..) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures,*
- *les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,*
- *les abris ouverts pour animaux,*
- *les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,*
- *les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,*
- *les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone , ou réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),*

- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,
 - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléa les plus forts.

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone sous condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone :
 - o o stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
 - o o orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents 0,5 mètre au-dessus de la cote de crue de référence,
 - o o ancrage des citernes étanches enterrées ou arrimages des autres.

Le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent vinicoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct

ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

• Néanmoins, dans les secteurs UC rA1 et UC rA2, sont aussi autorisés:

- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et les parcs résidentiels de loisirs (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement) ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les abris de jardin à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable,
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone;
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce changement ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement ou d'un gîte par unité foncière.

• **Néanmoins, dans les secteurs UC rA3 sont aussi autorisés:**

- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction,
- les abris ouverts pour animaux,
- les espaces verts sous réserve des prescriptions relatives à l'exploitation des terrains,
- le changement de destination des moulins ou des bâtiments économiques dès lors que la nouvelle destination soit un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportif, culturel), sans hébergement et que la vulnérabilité des biens et des personnes soit réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone.

• **Les dispositions suivantes sont applicables dans les secteurs UC rB1 et UC rB2 sous les conditions suivantes :**

- l'extension ou la réhabilitation des équipements tels que, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et de ne pas aggraver la vulnérabilité,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques détruits après sinistre. La réduction de la vulnérabilité devra être adaptée vis-à-vis de la conservation de l'architecture et de la volumétrie de la construction,
- les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone sous condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone :
 - stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote de la crue de référence,

- orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents 0,5 mètre au-dessus de la cote de crue de référence,
- ancrage des citernes étanches enterrées ou arrimages des autres.

Le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent vinicoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

UC3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UC3.2 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies publiques en impasse devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

UC 4.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

UC 4.3 – Réseaux

• Electricité

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

• Télécommunications, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Des caractéristiques différentes pourront être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

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

Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de 6 m de l'alignement de la voie publique.

Une implantation autre peut être admises ou imposée :

- lorsque la construction fait partie d'un projet d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal et garantissant une qualité architecturale.
- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état. Son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant doit être assuré avec les constructions existantes.
- lorsque la configuration du terrain (dimensions, topographie...) ne permet pas l'application de la règle générale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'extension des constructions existantes,
- à la construction d'annexes.

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

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas de construction en 2ème rang, la distance à respecter vis à vis de la limite séparative des constructions de 1er rang sera d'au moins 3 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

• Dispositions générales

L'emprise au sol est fixée à 50 % maximum.

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à*

construire, se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-après, a été utilisé,

- lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

• **Dans les secteurs UC rA1, UC rA2 et UC rA3**

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

• **Dans le secteur UC rA1**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Habitations et annexes autorisées	150 m ²
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1500 m ²
Abris de jardin	8 m ² 1 par jardin
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

• **Dans le secteur UC rA2**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Habitations et annexes autorisées	100 m ²
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1000 m ²
Abris de jardin	8 m ² 1 par jardin
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

• Dans le secteur UC rA3

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	5% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 500 m ²
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

• Dans le secteur UC rB2

Excepté pour les bâtiments publics et les installations ou constructions liées à l'activité agricole, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone B, sera au plus égale à :

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	20%
Constructions à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales...) et de service et leurs annexes	30%
Serres autres qu'agricoles	60%

A l'exception des constructions publiques et des installations ou constructions liées à l'activité agricole, une extension limitée des constructions implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des pourcentages fixés précédemment en matière d'emprise au sol
- d'autre part, les plafonds suivants :
 - o 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,

o 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, à l'exception des bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement et les bâtiments à vocation agricole.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve

- *que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du projet de PPR et leurs extensions dans les conditions visées précédemment,*
- *que leur vulnérabilité soit réduite conformément aux prescriptions mentionnées.*

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 10 m au faîtage, ni comporter de façades dont la hauteur maximum excèderait 7 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- aux constructions agricoles.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

• De plus, dans les secteurs UC rA1, UC rA2 et UC rA3,

La reconstruction de bâtiments sinistrés, postérieurement à la date d'approbation du PPR, devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité. Ainsi, les bâtiments à usage d'habitation (à l'exclusion de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques) devront comporter un niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote de la crue de référence dotée d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des personnes en cas d'inondation.

Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sur le niveau de terrain naturel.

• Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• Adaptation au sol

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les

mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Dans les secteurs UC rA1, UC rA2 et UC rA3

- les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,
- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les surélévations limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Dans les secteurs UC rA1 et UC rA2

Pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le secteur UC rA4

- L'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à limiter au minimum l'impact hydraulique.

Dans les secteurs UC rB1 et UC rB2,

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,

- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.

- Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,20 mètres. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum ou d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximum réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit
 - L'usage de béton moulé est autorisé uniquement en soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau de sol fini.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

Dans les secteurs UC rA1 et UC rA2

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UC rA1, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur UC rA3

- *Les clôtures sur voie et en limite séparative seront ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,*
- *Les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés).*

Dans les secteurs UC rB1 et UC rB2

Les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur UC rB1

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UC rB2

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés). Les clôtures en façade sur rue pourront être en mur plein

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

• **Dans le secteur UC rA3, ne sont autorisées que :**

- *les plantations à basse tige et les haies d'une hauteur inférieure à 2 mètres,*
- *les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus du niveau de la cote de crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.*

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone à caractère artisanal, industriel et commercial. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité. Elle comprend un secteur UIs à la Gaverie correspondant à l'activité en place.

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

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI2.

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

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et d'équipements à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'occasionnent aucun rejet dans l'atmosphère (zone de protection du captage d'eau potable du syndicat intercommunal),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que :
 - pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Elles devront impérativement être réalisées dans le volume des bâtiments d'activité.

- et si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 200m².
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement,
- les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.), à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

• Dans le secteur UIs, ne sont autorisées que,

- les extensions et les constructions liées à l'activité en place à la date d'exécution de la révision du P.L.U.

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation ne sont autorisés que :

- les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux telles que pylône, local technique...,
- les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,
- les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
- les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,

- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

• Néanmoins, dans les secteurs UI rA1 et UI rA2 sont aussi autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,

• Néanmoins, dans le secteur UI rA3 sont aussi autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines

de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),

- les espaces verts sous réserve des prescriptions relatives à l'exploitation des terrains,

• Néanmoins, dans le secteur UI rA4 sont aussi autorisés:

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux, telles que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et station d'épuration,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

UI3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UI3.2 – Accès et voirie

• Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

• Dispositions particulières

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

• Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

L'accès direct est interdit à partir de la RD 917.

ARTICLE UI 4 : RESEAUX

UI 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

UI 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, l'assainissement et toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qu'il soit enterré ou en surface.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

UI 4.3 – Réseaux

• Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Dispositions générales

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins en retrait de l'alignement.

• Dispositions particulières

Pour des constructions de faible importance, des implantations à moins de 10 m de l'alignement pourront être autorisées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- en limite séparative sous condition d'édification d'un mur coupe-feu
- ou
- avec une marge d'isolement d'au moins 5 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

• Dispositions générales

Sans objet.

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-après, a été utilisé,*
- *lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- *30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)*
- *l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante,*

dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- *100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.*

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
<i>Abris de pompage</i>	8 m ²

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 12 m au faîtage, ni comporter de façades dont la hauteur maximum excèderait 8 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UI11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, postérieurement à la date d'approbation du PPR, devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité. Ainsi, les bâtiments à usage d'habitation (à l'exclusion de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques) devront comporter un niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote de la crue de référence dotée d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des personnes en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sur le niveau de terrain naturel.

• Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• Adaptation au sol

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- *les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,*
- *les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier*

niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,

- *les surélévations limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.*

Dans le secteur UI rA4

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à limiter au minimum l'impact hydraulique.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, d'autres dispositions sont possibles.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum ou d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur

maximum réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit

- L'usage de béton moulé est autorisé uniquement en soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0, 50 mètre le niveau de sol fini.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

Dans le secteur UI rA1

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UC rA1, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur UI rA2

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UI rA3

Les clôtures sur voie et en limite séparative seront ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol. Les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur UI rA4

Les clôtures autres qu'agricoles, seront ajourées d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol.

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation. Pour les plantations d'arbres de haut jet, des essences à racines pivotantes seront choisies.

• Dans le secteur UI rA3, ne sont autorisées que :

- les plantations à basse tige et les haies d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus du niveau de la cote de crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

• **Dans le secteur UI rA4, ne sont autorisées que :**

- *les plantations à basse tige et les haies plantées parallèlement au courant, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues*

Par ailleurs, la reconstitution, après destruction ou exploitation, de plantations non admises dans la zone n'est pas autorisée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou à moyen terme en permettant l'extension des parties déjà agglomérées, sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat ainsi qu'à l'accueil d'équipements, de services, de commerces et autres activités compatibles avec celui-ci.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Tout projet et opération d'aménagement et de construction est subordonnée à délibération du Conseil Municipal sur proposition d'aménagement d'ensemble compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Afin de garantir un environnement paysager agréable en même temps qu'une protection phonique accrue, toutes les zones AU situées de part et d'autres de la départementale 917 devront réserver, sur une largeur de 10 mètres, une zone verte plantée qui pourra recevoir des aménagements paysagers.

La zone AU comprend :

- le secteur 1AUc. Ce secteur est destiné à recevoir à court terme, habitat collectif et activités commerciales et de services.
- les secteurs 2AU. Ces secteurs sont destinés à une urbanisation à moyen terme, après modification du P.L.U..

- le secteur 2AUa. Ce secteur est destiné à une urbanisation à moyen terme, après modification du P.L.U. Le maintien de l'activité agricole en place reste néanmoins assuré.
- les secteurs 3AU. Ces secteurs sont destinés à une urbanisation à long terme, après révision du P.L.U..
- le secteur 3AUa. Ce secteur est destiné à une urbanisation à long terme, après révision du P.L.U. Le maintien de l'activité agricole en place reste néanmoins assuré.

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

ARTICLE AU1: OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

• Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles.
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

• Dans le secteur 1AU rB1, sont également interdits,

- *les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) et ceux à l'usage exclusif de parking collectifs, sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,*

- les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,
- les remblaiements ou endiguements nouveaux sauf ceux :
 - o qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
 - o ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions, à l'aménagement des abords au droit du bâtiment, à la réalisation des terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant,...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1 et notamment :

- les lotissements,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),

- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

• En secteur 1AUc :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements,
- les constructions à usage d'habitation collectives,
- les constructions à usage de commerce et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

• En secteurs 1AUc, 2AUa et 3AUa :

Sont également admises les constructions et extensions agricoles.

• Dans le secteur 1AU rA1 ne sont autorisées que :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potables (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),
- les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux telles que pylône, local technique...,

- les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou en dehors d'aléas inférieurs,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes..) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- les abris ouverts pour animaux,
- les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,
- les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
- les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,
 - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

- les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone sous condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone :
 - o stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
 - o orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents 0,5 mètre au-dessus de la cote de crue de référence,
 - o ancrage des citernes étanches enterrées ou arrimages des autres.

Le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent vinicoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

• Néanmoins, dans le secteur 1AU rA1 sont aussi autorisés :

- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et les parcs résidentiels de loisirs (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement) ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les abris de jardin à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,

- les abris ouverts pour animaux,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable,
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone;
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce changement ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement ou d'un gîte par unité foncière.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 : ACCES et VOIRIE

AU3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

AU3.2 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles conçues en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Leurs caractéristiques générales doivent permettre le support et l'accès des véhicules poids lourds. Elles ne peuvent desservir plus de huit logements. Un emplacement pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères sera prévu à leur extrémité si leur largeur ne permet pas le passage des bennes.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Sauf impossibilité technique, les portails des propriétés doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger. Sur les voies principales, deux véhicules légers doivent pouvoir stationner devant les portails. Pour des raisons de sécurité et afin de limiter le nombre de sorties sur les voies, un regroupement des accès de véhicules peut être imposé.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

AU4.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

• Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qu'il soit enterré ou en surface.

AU4.3 – Réseaux

• Electricité

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

• Télécommunications, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les dispositifs de réception seront placés pour être le moins visible possible.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

ARTICLE AU6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum de 10 m est obligatoire par rapport à la limite d'emprise de la départementale 917.

En règle générale, un recul minimum de 6 m par rapport aux voies publiques est imposé. Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions groupées et d'opérations d'ensemble,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AU7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Constructions individuelles

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

• Immeubles collectifs

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative, une marge d'isolement d'au moins 5 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales des habitations et une utilisation rationnelle des espaces non bâtis.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

• Dispositions générales

Pour l'habitat individuel, l'emprise au sol est fixée à 25 % maximum.

• Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation

- pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-dessus, a été utilisé,
- lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

• Dans le secteur 1AU rA1,

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date d'approbation du projet de PPR. Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
<i>Habitations et annexes autorisées</i>	<i>100 m2</i>
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1500 m2
Abris de jardin	8 m2 1 par jardin
Abris de pompage	8 m2
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m2

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux est fixé de la façon suivante, combles compris :

- habitations individuelles : 3 niveaux
- immeubles collectifs d'habitation ou d'activités : 3 niveaux

Pour les immeubles collectifs, le nombre de niveaux peut être porté à 4 sur un maximum de 50 % de l'emprise totale des constructions faisant l'objet d'une même opération.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- aux constructions agricoles

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation

- pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

• Adaptation au sol

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder 0,5 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Dans le secteur 1AU rA1.

- les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,
- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m2, devront comporter un premier

- niveau de plancher strictement égal à 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les surélévations limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
 - pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur

Dans le secteur 1AU rB1,

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher strictement égal à 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux – couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'usage du verre en façade ne sera pas majoritaire. Il devra être adapté au bien être de l'utilisateur et s'accompagner de mesures limitant la consommation d'énergie.

Certains enduits (tyroliens, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Equipements techniques et constructions annexes

Les équipements techniques susceptibles de faire saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être dissimulés au maximum.

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o La haie doit être plantée à 50 cm des limites séparatives. Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1, 20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
 - o La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 0, 80 mètres ; il doit être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum.
 - o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement comme mur de soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0, 10 mètre le niveau de sol fini.
 - o Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

Dans le secteur 1AU rA1.

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés.

Dans le secteur UC rA1, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur 1AU rB1.

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés.

Les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

• Dispositions applicables à l'ensemble des opérations

Les programmes, à l'exception de ceux incluant des logements sociaux, doivent comprendre des aires de stationnement "visiteurs". Le nombre de places correspondra à 30% du nombre de logements. Ces aires de stationnement seront aménagées par unités de 6 places au maximum.

En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement de tous les programmes doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux

demandes de permis de construire ou d'autorisation de lotir et d'un traitement paysager notamment de plantation.

Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.

Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

• **Dispositions particulières aux différentes constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus, il est exigé, sur la base de 25m² par place, y compris les accès :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 2 places de stationnement par unité de logement,
- pour les constructions à usage de maison individuelle : 2 places de stationnement par logements dont une couverte.
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction de logements sociaux.

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES

A LA ZONE 1AU des Sables

La zone 1AU des Sables est une zone destinée à l'urbanisation future à court terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat ainsi qu'à l'accueil d'équipements, de services, de commerces et autres activités compatibles avec celui-ci.

L'aménagement et l'équipement de la zone 1AU des Sables sont prévus dans le cadre d'une Zone d'aménagement Concerté.

En particulier, cette zone peut accueillir :

- L'habitat groupé : habitat relevant d'une même unité de conception, faisant l'objet d'un même dépôt de permis de construire et pouvant avoir des services ou des parties en commun.
- Les maisons groupées, formées par des maisons mitoyennes ou en partie mitoyennes.

La zone 1AU des Sables est en partie soumise au risque d'inondation. Elle comprend deux secteurs inondables, 1AU des Sables *rA1* et 1AU des Sables *rB1*, dont le règlement intègre les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

La lecture de certains articles du règlement de la zone 1AU des Sables fait référence au plan de zonage n°4.5.

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

ARTICLE 1AU des Sables 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations,
- l'ouverture de carrière ou de gravière,
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping,
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol non autorisée dans la zone.
- les constructions sur sous-sols.

• Dans le secteur 1AU des Sables *rB1*, sont également interdits,

- les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,
- les remblaiements ou endiguements nouveaux sauf ceux
 - o qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
 - o ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions, à l'aménagement des abords au droit du bâtiment, à la réalisation des terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant,...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)

ARTICLE 1AU des Sables 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU des Sables 1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

• Dans le secteur 1AU des Sables rA1 ne sont autorisés que :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),
- les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux tels que pylône, local technique...,
- les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris

viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou en dehors d'aléas inférieurs,

- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- les abris ouverts pour animaux,
- les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,
- les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
- les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,
 - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises

dans la zone sous condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone :

- stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents 0,5 mètre au-dessus de la cote de crue de référence,
- ancrage des citernes étanches enterrées ou arrimages des autres.

Le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent vinicoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

Néanmoins, dans le secteur 1AU des Sables rA1 sont aussi autorisés :

- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et les parcs résidentiels de loisirs (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement) ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les abris de jardin à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux,

- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable,
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone;
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce changement ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement ou d'un gîte par unité foncière.

ARTICLE 1AU des Sables 3 : ACCES ET VOIRIE

1AU des Sables 3.1 - Rappels

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

1AU des Sables 3.2 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la rue du Gris d'Aunis est interdit pour les parcelles également desservies par l'allée de Couvrailles ou par l'allée Mérovingienne ou par l'allée Villenoble, sauf pour les opérations d'habitat groupé où un seul accès sur la rue du Gris d'Aunis est autorisé.

Les voies nouvelles conçues en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Leurs caractéristiques générales doivent permettre le support et l'accès des véhicules poids lourds. Un emplacement pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères sera prévu à leur extrémité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Sauf impossibilité technique, le projet devra prévoir deux places réservées pour le stationnement de 'midi' (stationnement sur la parcelle mais à l'extérieur de la clôture).

ARTICLE 1AU des Sables 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU des Sables 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1AU des Sables 4.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

• Eaux pluviales

Cas général

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qu'il soit enterré ou en surface.

Lots libres

Les eaux de ruissellement devront être intégralement absorbées sur la parcelle

1AU des Sables 4.3 – Autres réseaux

• Electricité

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement être raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute nouvelle construction devra intégrer les coffrets électriques et de gaz au mur de façade ou au muret de clôture tout en permettant un accès depuis le domaine public.

• **Télécommunications, télédistribution**

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les dispositifs de réception seront placés pour être le moins visible possible.

ARTICLE 1AU des Sables 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU des Sables 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter dans l'emprise constructible définie par le plan de zonage n°4.5.

De plus, selon la situation prévue sur le plan de zonage n°4.5, les constructions devront s'implanter :

- soit à partir des angles d'accroche définis par le plan de zonage n°4.5,
- soit à l'intérieur de l'emprise définie pour les lots individuels,
- soit librement.

ARTICLE 1AU des Sables 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions des lots individuels devront s'implanter dans l'emprise constructible définie par le plan de zonage n°4.5.

• **Constructions individuelles**

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

• **Immeubles collectifs**

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative, une marge d'isolement d'au moins 5 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU des Sables 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales des habitations et une utilisation rationnelle des espaces non bâtis.

ARTICLE 1AU des Sables 9 : EMPRISE AU SOL

• **Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation**

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-dessous, a été utilisé,*
- *lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du plan de prévention des risques d'inondation, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

• Dans le secteur 1AU des Sables rA1,

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date d'approbation du PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Habitations et annexes autorisées	100 m ²
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1500 m ²
Abris de jardin	8 m ² 1 par jardin
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

ARTICLE 1AU des Sables 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée de la manière suivante :

- habitations individuelles : rez-de-chaussée + 1 étage + combles,
- immeubles collectifs d'habitation ou d'activités : rez-de-chaussée + 2 étages

Pour les immeubles collectifs et logements intermédiaires, le nombre de niveaux peut être porté à 4 sur un maximum de 50 % de l'emprise totale des constructions faisant l'objet d'une même opération.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU des Sables 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

• Adaptation au sol

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Dans le secteur 1AU des Sables rA1,

- les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,
- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher strictement égal à 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les surélévations seront limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
- pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur

Dans le secteur 1AU des Sables rB1,

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier

niveau de plancher strictement égal à 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,

- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'usage du verre en façade ne sera pas majoritaire. Il devra être adapté au bien être de l'utilisateur et s'accompagner de mesures limitant la consommation d'énergie.

Certains enduits (tyroliens, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture seront les suivants : l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles. D'autres matériaux de couverture sont possibles dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine ou de construction de bâtiments d'activités.

• Equipements techniques et constructions annexes

Les équipements techniques susceptibles de faire saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être dissimulés au maximum.

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Traitement des coffrets électriques et de gaz

Se reporter à l'article 1AU des Sables 4

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- un grillage,
- une haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o La haie doit être plantée à 50 cm des limites séparatives. Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,20 mètre. Il doit être de couleur et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur, ou par des piquets en bois.
 - o La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 0,80 mètre ; il doit être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
- un mur de 2 mètres de hauteur maximum.
 - o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement comme mur de soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0,10 mètre le niveau de sol fini.
 - o Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit.

Le type de clôture doit être clairement décrit dans la demande d'autorisation de construire.

Dans le secteur 1AU des Sables rA1.

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur 1AU des Sables rB1.

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés).

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE 1AU des Sables 12 : STATIONNEMENT

• Dispositions applicables à l'ensemble des opérations

Les opérations groupées de construction de logements individuels, collectifs et intermédiaires, à l'exception de ceux incluant des logements sociaux, doivent comprendre des aires de stationnement «visiteurs».

Le plan-masse des permis de construire individuels ou des permis d'aménager doit détailler le traitement paysager notamment de plantation des aires de stationnement.

Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.

Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

• Dispositions particulières aux différentes constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il sera exigé, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus :

- pour les constructions à usage d'habitation collective et intermédiaire : 2 places de stationnement par unité de logement,
- pour les constructions à usage de maison individuelle : 2 places de stationnement par logements dont une couverte,
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction de logements sociaux.

D'autres dispositions sont possibles en cas d'opérations groupées pour lesquelles la commune a aménagé les places de stationnement correspondantes à l'opération en nombre suffisant (sur la base de 2 places de stationnement par logement).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule comprend la surface de stationnement en elle-même ainsi que les accès.

ARTICLE 1AU des Sables 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU des Sables 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUI

La zone AUI est une zone peu ou pas encore équipée, destinée à l'extension de la zone d'activités.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Tout projet et opération d'aménagement et de construction est subordonné à délibération du Conseil municipal sur proposition d'aménagement d'ensemble compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et intégrant les prescriptions particulières.

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

ARTICLE AUI1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U12.

ARTICLE AUI2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et d'équipements à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'occasionnent aucun rejet dans l'atmosphère (zone de protection du captage d'eau potable du syndicat intercommunal),

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 25 août 2016
approuvant la modification simplifiée n°1



PLU de Naveil — Règlement
Agence Roumet-Guitel

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que :
 - pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Elles devront impérativement être réalisées dans le volume des bâtiments d'activité.
 - et si leur surface hors oeuvre nette est inférieure à 200m².
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement,
- les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.), à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- la réalisation d'aménagements et de constructions destinés à des activités sportives et de loisirs

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU13 : ACCES et VOIRIE

AUI3.1 Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences:

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible, -du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

Modification simplifiée n°4 approuvée
par délibération du Conseil Municipal de NAVEIL
le 25 août 2016
le Maire,



AUI3.2 – Accès et voirie

• Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

• Dispositions particulières

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

• Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

L'accès direct est interdit à partir de la RD 917.

ARTICLE AUI4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUI4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

AUI4.2 – Assainissement

• Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, l'assainissement et toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qu'il soit enterré ou en surface.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

AUI4.3 – Réseaux

• Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AUI5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

ARTICLE AUI6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Dispositions générales

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins en retrait de l'alignement.

• Dispositions particulières

Pour des constructions de faible importance, des implantations à moins de 10 m de l'alignement pourront être autorisées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AUI7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- en limite séparative sous condition d'édification d'un mur coupe-feu ou
- avec une marge d'isolement d'au moins 5 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AUI8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUI9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUI10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 14 m, mesurés au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AUI11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, d'autres dispositions sont possibles.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle sorte que l'aspect extérieur des constructions présente un aspect satisfaisant de façon permanente et soit compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

• Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les constructions fabriquées en matériaux de fortune (tôle..) sont proscrites.

• Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie et en limite séparative est fixée à 2 mètres. Les types de clôture admis sont les suivantes :

- les grilles et grillages pouvant être complétés par un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture ; il doit être recouvert d'un enduit, de préférence identique à celui de la construction.
- les haies végétales, vives ou taillées,
- les murs pleins recouverts d'un enduit de teinte similaire à celui de la construction,
- les clôtures en bois.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés du fait de la nature de l'activité exercée dans les bâtiments (protection, sécurité...etc).

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE AUI12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE AUI13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation. Pour les plantations d'arbres de haut jet, des essences à racines pivotantes seront choisies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2: OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations, constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole et à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants,
- les constructions et extensions de bâtiments d'exploitation,
- les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural (gîte rural, camping à la ferme ...) si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante,

- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES et VOIRIE

A3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

A3.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A4.2 – Assainissement

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers un déversoir désigné à cet effet.

A4.3 – Réseaux

• Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 15 m de l'axe des autres voies.

Les équipements et installations d'intérêt général ainsi que l'extension, la surélévation ou le prolongement de bâtiments existants, peuvent faire l'objet d'adaptation à ces prescriptions sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation devront respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à ces limites.

Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limité à R+1 (rez de chaussée + 1 étage).

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°. D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,

- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyroliens, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement. Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile (65 au mètre carré) de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1, 20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum ; réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
 - o L'usage de plaques de béton moulé est autorisé uniquement en soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0, 50 mètre le niveau de sol fini en façade.

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations paysagères existantes en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet à racines pivotantes, en accord avec la végétation de la zone.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Titre V : Dispositions applicables à la zone naturelle

Cette zone naturelle et agricole est à protéger en raison d'une part de l'existence de risques d'inondation, d'érosion, d'affaissements, d'éboulements, d'autre part de la qualité des sites, milieux naturels et paysages ainsi que de l'intérêt notamment des points de vue esthétique, historique et écologique.

Ne peuvent y être autorisées que les occupations ou utilisations des sols qui n'accroissent pas les risques naturels prévisibles et qui, par bonne gestion du patrimoine naturel, maintiennent l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.

Cette zone comprend 4 secteurs particuliers dans lesquels certaines constructions sont admises :

- le secteur N parc, destiné à recevoir des équipements et aménagements publics ou privés à vocation culturelle, sportive, éducative, touristique et de loisirs,
- le secteur N h, où la création de logements par transformation du bâti existant est admise,
- le secteur N eu, destiné à l'implantation de la future station d'épuration,
- le secteur N gv, destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,

Cette zone comprend également 2 secteurs, liés à l'exploitation de carrières :

- le secteur N c1, où l'exploitation doit être menée de telle sorte qu'à terme on obtienne l'accueil d'activités de loisirs organisées autour de plans d'eau, en accord avec les services hydrauliques de la D.D.E..
- le secteur N c2, où la remise en culture des terres doit être obtenue lors de la cessation de l'extraction.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• Dispositions générales

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes : - les abris ouverts pour animaux,

- les annexes, aménagements conservatoires, extensions des bâtiments agricoles, extensions mesurées des constructions existantes et reconstructions après sinistre,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques, sous réserve des prescriptions du PPRI,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

• Dans les secteurs soumis aux aléas *ra1*, *ra2*, *ra3* et *ra4* ne sont autorisés que :

- les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux telles que pylône, local technique...,
- les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,
- les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
- les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone ,sous

réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),

- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,
 - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

- le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent vinicoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.
- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

• Dans les secteurs soumis aux aléas rA1 et rA2 sont néanmoins autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potables (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces

équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),

- les abris de jardin à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable,
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone.

• Dans les secteurs soumis à l'aléa rA3 sont néanmoins autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potables (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction,
- les espaces verts sous réserve des prescriptions relatives à l'exploitation des terrains,

De plus, dans le secteur N rA3s, sont autorisées l'extension et la construction de bâtiments agricoles.

• **Dans les secteurs soumis à l'aléa rA4 sont néanmoins autorisées :**

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux, telles que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et station d'épuration,

• **Dans le secteur N parc, ne sont autorisés que** les équipements collectifs, publics ou privés, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente, à vocation culturelle, sportive, éducative, touristique et de loisirs, ainsi que les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

• **Dans le secteur N parc rA1, ne sont autorisés que :**

- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes..) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

• **Dans le secteur N parc rA4, sont autorisés :**

- les vestiaires et sanitaires non gardés indispensables au fonctionnement des terrains de sport, camping et caravanage existants à la date d'approbation du PPR,
- les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve que :
 - o cette activité soit effective,
 - o toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 heures

En cas de cessation de l'activité, il sera procédé au démontage des installations et à la remise en état du site.

• **Dans le secteur N gv, ne sont autorisés que** les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

• **Dans le secteur N eu, ne sont autorisés que** les équipements liés à au traitement des eaux usées.

• **Dans le secteur N h, ne sont autorisés que** la création de logements par transformation du bâti existant ainsi que les extensions et les constructions agricoles.

• **Dans le secteur N c1, ne sont autorisés que** les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

• **Dans les secteurs Nh rA1 et Nc rA1, n'est autorisé que :**

- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce changement ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement ou d'un gîte par unité foncière.

• **Dans les secteurs Nh rA3 et Nc rA3, ne sont autorisés que :**

- le changement de destination des moulins ou des bâtiments économiques dès lors que la nouvelle destination soit un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportif-culturel), sans hébergement et que la vulnérabilité des biens et des personnes soit réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone.

• Dans les secteurs Nh rA4 et Nc rA4, ne sont autorisés que :

- le changement de destination des moulins ou des bâtiments économiques dès lors que la nouvelle destination soit un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportif-culturel), sans hébergement et que la vulnérabilité des biens et des personnes soit réduite.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES et VOIRIE

N3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

N3.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

N4.2 – Assainissement

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif). L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers un déversoir désigné à cet effet.

N4.3 – Réseaux

• **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 15 m de l'axe des autres voies.

Les équipements et installations d'intérêt général, l'extension, la surélévation ou le prolongement de bâtiments existants ainsi que la construction de bâtiments annexes peuvent faire l'objet d'adaptation à ces prescriptions sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE N7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation devront respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à ces limites.

Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

• **Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation**

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-dessus, a été utilisé,*
- *lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

• **Dans les secteurs soumis aux aléas rA1, rA2 et rA3**

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- *30 m2 d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)*
- *l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à*

l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- *100 m2 d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.*

• **Dans les secteurs soumis à l'aléa rA1**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Habitations et annexes autorisées	150 m2
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1500 m2
Abris de jardin	8 m2 1 par jardin
Abris ouvert pour les animaux	15 m2
Abris de pompage	8 m2
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m2

• **Dans les secteurs soumis à l'aléa rA2**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Habitations et annexes autorisées	100 m2
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1000 m2
Abris de jardin	8 m2 1 par jardin
Abris ouvert pour les animaux	15 m2
Abris de pompage	8 m2
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m2

• **Dans les secteurs soumis à l'aléa rA3**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	5% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 500 m2
Abris ouvert pour animaux	15 m2
Abris de pompage	8 m2
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m2

• **Dans les secteurs soumis à l'aléa rA4**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Vestiaires et sanitaires non gardés indispensables au fonctionnement des terrains de sport, camping et caravanage existants à la date d'approbation du PPR	100 m ²
Locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques	100 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

La reconstruction, après sinistre, des vestiaires, sanitaires et locaux autres qu'habitation liés au fonctionnement des terrains à usage de sport, loisirs, camping-caravaning est autorisée sous réserve que :

- leur emprise au sol totale reste inférieure ou identique à celle existante à la date d'approbation du présent document,
- l'activité s'exerce en majorité en zone d'aléa très fort,
- des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions et améliorer l'écoulement des eaux,

• **Dans les secteurs soumis à l'aléa rB2**

Excepté pour les bâtiments publics et les installations ou constructions liées à l'activité agricole, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone B, sera au plus égale à :

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Constructions à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales...) et de service et leurs annexes	Serres autres qu'agricoles
20%	30%	60%

A l'exception des constructions publiques et des installations ou constructions liées à l'activité agricole, une extension limitée des constructions implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des pourcentages fixés précédemment en matière d'emprise au sol
- d'autre part, les plafonds suivants :
 - o 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
 - o 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, à l'exception des bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement et les bâtiments à vocation agricole.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve :

- que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du projet de PPR et leurs extensions dans les conditions visées précédemment,
- que leur vulnérabilité soit réduite conformément aux prescriptions mentionnées.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limité à R+1 (rez de chaussée + 1 étage).

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• **Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation**

- pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, postérieurement à la date d'approbation du PPR, devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité. Ainsi, les bâtiments à usage d'habitation (à l'exclusion de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques) devront comporter un niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain

naturel et un étage habitable au-dessus de la cote de la crue de référence dotée d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des personnes en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sur le niveau de terrain naturel.

• **Echelle architecturale – Expression des façades**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• **Adaptation au sol**

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,

- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les surélévations limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Dans les secteurs soumis aux aléas rA1 et rA2

- pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans les secteurs soumis à l'aléa rA4

- l'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à limiter au minimum l'impact hydraulique.

Dans les secteurs soumis aux aléas rB1 et rB2

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation

des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,

- *dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.*

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyroliens, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement. Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile (65 au mètre carré) de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - *Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1, 20 mètres. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.*
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum ; réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
 - *L'usage de plaques de béton moulé est autorisé uniquement en soubassement. Leurs hauteurs ne devront*

pas dépasser de plus de 0, 50 mètre le niveau de sol fini en façade.

Dans les secteurs soumis aux aléas rA1 et rA2

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés.

Dans le secteur soumis à l'aléa rA1,

Les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur soumis à l'aléa rA3 ne sont autorisées que:

- *les clôtures sur voie et en limite séparative ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,*
- *les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés.*

Dans le secteur soumis à l'aléa rA4,

Les clôtures autres qu'agricoles, seront ajourées d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol.

Dans les secteurs soumis aux aléas rB1 et rB2,

Les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans les secteurs soumis à l'aléa rB1,

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés.

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Dispositions générales

Les plantations paysagères existantes en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet à racines pivotantes, en accord avec la végétation de la zone.

• Dans les secteurs soumis à l'aléa rA3 ne sont autorisées que:

- *les plantations à basse tige et les haies d'une hauteur inférieure à 2 mètres,*
- *les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus du niveau de la cote de crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.*

• **Dans les secteurs soumis à l'aléa rA4 ne sont autorisées que**

- *les plantations à basse tige et les haies plantées parallèlement au courant, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues.*

Par ailleurs, la reconstitution, après destruction ou exploitation, de plantations non admises dans la zone n'est pas autorisée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Commune de NAVEIL

Département du Loir-et-Cher

Plan Local d'Urbanisme

- MODIFICATION n°5 -

PLU approuvé le 12 décembre 2006
Modifié par DCM du 1er mars 2011
Révision simplifiée par DCM du 29 août 2011
Modifié par DCM du 11 juin 2012
Modifié par DCM du 25 février 2013 *(Modifié)*

ZAC du Centre Bourg -Tranche 1-
Plan de zonage Nord

4.5

ROUMET GUITEL / urbanisme, développement et paysage
40, rue des Roulliers
28 000 Chartres
Tel : 02 37 35 00 00

Ech : 1/500

0 5 10 m



- LEGENDE -

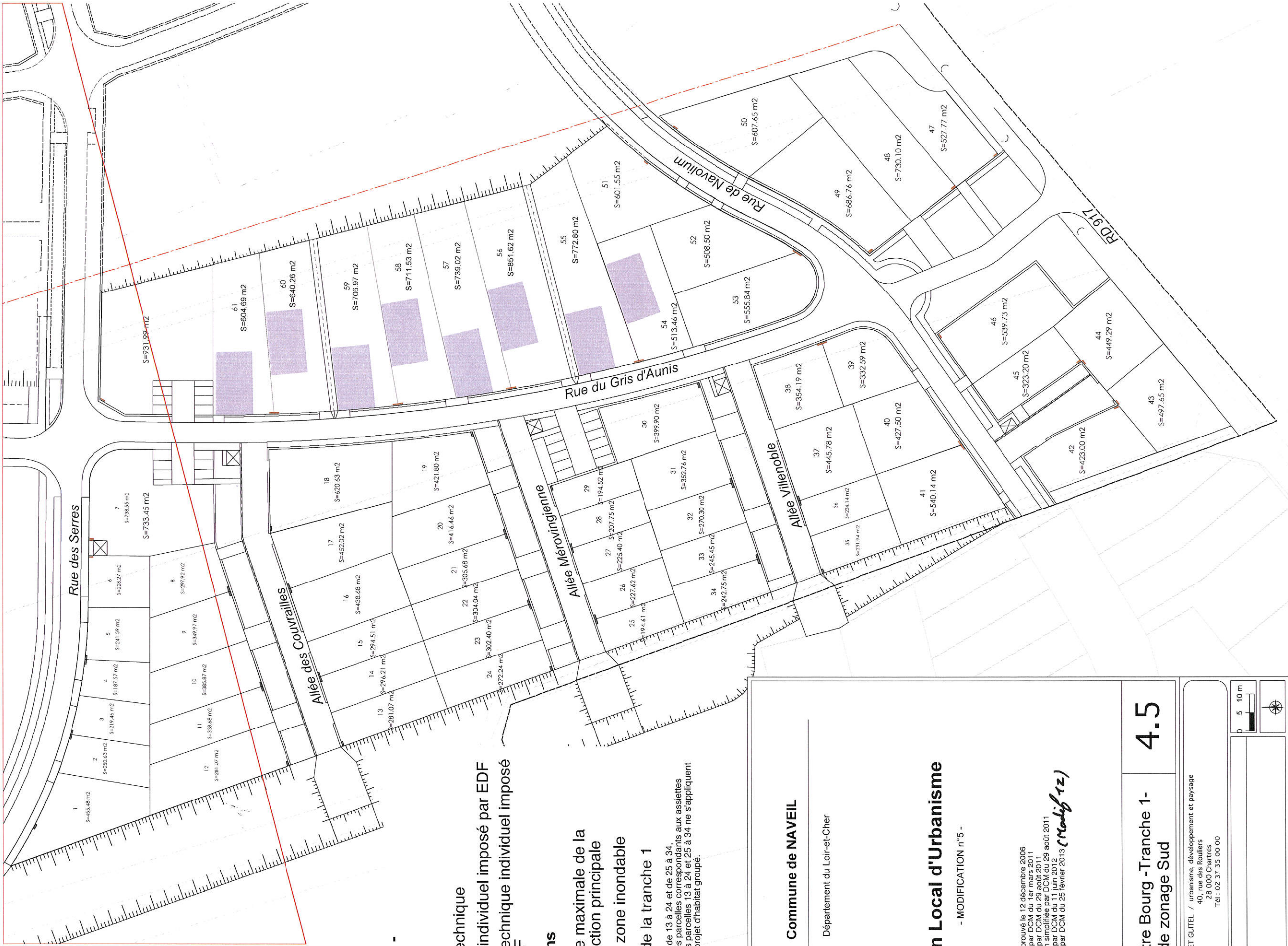
Plan masse

- Local technique
- Coffret individuel imposé par EDF
- Muret technique individuel imposé par EDF

Prescriptions

- Emprise maximale de la construction principale
- Limites zone inondable
- Limite de la tranche 1





- LEGENDE -

Plan masse

- Local technique
- Coffret individuel imposé par EDF
- Muret technique individuel imposé par EDF

Prescriptions

- Emprise maximale de la construction principale
- Limites zone inondable
- Limite de la tranche 1

Pour les lots de 13 à 24 et de 25 à 34, les limites des parcelles correspondants aux assiettes foncières des parcelles 13 à 24 et 25 à 34 ne s'appliquent pas dans le projet d'habitat groupé.

Commune de NAVEIL

Département du Loir-et-Cher

Plan Local d'Urbanisme

- MODIFICATION n°5 -

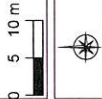
PLU approuvé le 12 décembre 2006
Modifié par DCM du 1er mars 2011
Modifié par DCM du 29 août 2011
Révision simplifiée par DCM du 29 août 2011
Modifié par DCM du 11 juin 2012
Modifié par DCM du 25 février 2013 (Modif 12)

ZAC du Centre Bourg -Tranche 1-
Plan de zonage Sud

4.5

ROUMET GUITEL / urbanisme, développement et paysage
40, rue des Rouliers
28 000 Chartres
Tél : 02 37 35 00 00

Ech : 1/500



Dossier modification du Plan Local d'Urbanisme

(Approuvé le 12 décembre 2006)

Procédure de révision Simplifiée n° 1

levée L.111-1-4 aux abords
de la déviation dans la zone
TALU;

opposée le 10/09/11

doc reçus DOT le 7/10/11

"Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 29 août 2011
approuvant la révision simplifiée n° 1 ».

LE MAIRE, Claude BORDIER



41158-Navacil-L111-1-4a-p&R

DELIBERATION

COMMUNE DE NAVEIL

Extrait des délibérations de la réunion du Conseil Municipal
du lundi 29 août 2011 à 20 heures.

Nombre de Conseillers	L'an deux mil onze,
en exercice : 19	le : vingt-neuf août,
présents : 15	le Conseil Municipal de la Commune de NAVEIL,
votants : 18	dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de NAVEIL,
	sous la Présidence de Monsieur BORDIER, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 10 août 2011.

PRESENTS : MM. BORDIER (procuration de M. FICHEPAIN) - BOIS - Mme CHAINTRON - MM. CHEVALLIER - FELBERMAIR - FISSEAU - FOURCADE (procuration de Mme HAÿ) - Mmes LABBE - MECHENTEL - M. PETIT - Mme POLIN - M. POUDRAI - Mme RANDUINEAU - M. SCHREIBERT - Mme VELLUET (procuration de Mme BUFFEREAU) -

ABSENTS : Mme BUFFEREAU - M. FICHEPAIN - Mme HAÿ - M. RAMOS -

Monsieur PETIT a été élu secrétaire de séance.

OBJET : URBANISME - PLU - REVISION SIMPLIFIEE N° 1

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-13 et R. 123-19,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2006 ayant approuvé le PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2011 sur la mise en œuvre de la procédure de révision simplifiée n° 1 du PLU et la définition des modalités de la concertation,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2011 ayant arrêté le projet définitif de révision simplifiée du PLU suite à la concertation,
Vu l'arrêté du Maire en date du 07 juin 2011,
Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,
Considérant que la révision simplifiée n° 1 du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Décide d'approuver la révision simplifiée n° 1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente.

Cette délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera en outre insérée, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

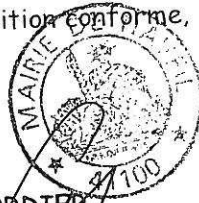
- Dans le délai d'un mois suivant sa réception/Mme le Sous Préfet, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu de la modification du PLU n° 3 ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications,

Certifié exécutoire
Transmis en Sous-préfecture
Le : 08 SEP. 2011
Publié ou notifié
Le : 09 SEP. 2011



- Après l'accomplissement des dernières mesures de publicité prévues ci-dessus.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.
Pour expédition conforme,
Le Maire,



Claude BORDIER

NOTICE
JUSTIFIANTE

Plan Local d'Urbanisme



Révision simplifiée



20 juin 2011

AGENCE ROUMET-GUITEL

40 rue des Rouliers

28 000 Chartres

02 37 35 00 00

roumet.guitel@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme



AGENCE ROUMET-GUITEL

40 rue des Rouliers

28 000 Chartres

02 37 35 00 00

roumet.guitel@wanadoo.fr

Révision simplifiée



1. Notice

2. Etude L 111 - 1- 4

Plan Local d'Urbanisme



AGENCE ROUMET-GUITEL

40 rue des Rouliers

28 000 Chartres

02 37 35 00 00

roumet.guitel@wanadoo.fr

Révision simplifiée



1. Notice

1. Procédure

La procédure de révision simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme est régie par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

«Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.»

2. Objet de la révision simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naveil a été approuvé le 12 décembre 2006. Par délibération en date du 30 mai 2011, le Conseil Municipal a prescrit une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'aménagement de la zone prévue pour l'extension de la zone d'activité de la Bouchardière. Ce projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et ne génère pas de risques ou de nuisances particuliers.

Le secteur prévu pour l'extension de la zone d'activité de la Bouchardière est concerné par le passage de la déviation de Vendôme, infrastructure qui est soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites 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 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction 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 à l'extension de constructions existantes.» (...)

En application de cette règle, les bâtiments de la zone d'activités devront être implantés au minimum à 100 mètres de l'axe de la déviation. La commune souhaite pouvoir déroger à cette règle afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités.

*«Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des **nuisances**, de la **sécurité**, de la **qualité architecturale**, ainsi que de la **qualité de l'urbanisme et des paysages**.»*

Cette étude, destinée à être annexée au Plan Local d'Urbanisme, doit donc justifier que les constructions, ouvrages et aménagements situés dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la déviation ne génèrent pas de nuisances ni d'impacts au regard des critères évoqués précédemment.

Plan Local d'Urbanisme



AGENCE ROUMET-GUITEL

40 rue des Rouliers

28 000 Chartres

02 37 35 00 00

roumet.guitel@wanadoo.fr

Révision simplifiée



2. Etude L 111 - 1- 4



1. Contexte géographique et réglementaire
2. Etat des lieux du site
3. Proposition de principes d'aménagement
4. Justifications

2. État des lieux du site

La Bouchardière est situé sur le versant convexe du Loir : la pente de la terrasse est faible. Le versant s'incline doucement vers le nord. Au loin, la vue porte sur le versant concave. Les bois barrent l'horizon. Le village et l'église restent visibles au pied.

Le secteur réservé pour l'extension de la zone d'activité est situé dans son prolongement immédiat, côté Ouest. Il représente une surface d'environ 15 hectares. Les terrains sont actuellement à l'état de jachère et seule une petite partie au sud est cultivée (maïs). Le secteur accuse un dénivelé de 13 mètres environ dans le sens sud-nord. Une ligne électrique surplombe le secteur dans le sens ouest-est.

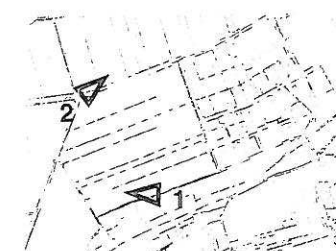
Au sud, la présence de la voie ferrée sur le coteau réhausse la limite physique et géographique. La transition entre la voie ferrée et le secteur d'extension de la zone d'activités se fait par le biais de prairie et bosquets composés de jeunes arbres et par le chemin rural de la Bouchardière qui marque la limite sud du secteur d'extension. Ce chemin se poursuivait à l'est jusqu'à la RD 917 mais il a été rattaché à la zone d'extension et n'existe plus aujourd'hui. Un accès depuis la zone d'activité de la Bouchardière a été prévu.

Au nord, les limites du secteur sont données par la RD 917, prolongée à l'Ouest par la RD 166 puis par le chemin rural de Mondétour. Celui-ci assure un contournement du secteur presque intégral du secteur et sert de transition.

Le tracé de la déviation traverse le secteur d'est en ouest, dans sa partie sud. Un raccordement provisoire a été défini permettant ainsi de rejoindre le carrefour formé par la RD 917 et la RD 166. Ce tracé traverse la zone du nord-ouest au sud-est. Ce raccordement sera supprimé une fois la déviation mise en service.



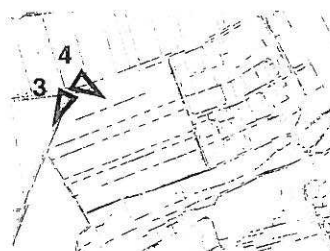
1 - Vue du chemin rural de la Bouchardière au sud



2 - Vue de la RD 927 qui forme la limite nord du secteur d'activité

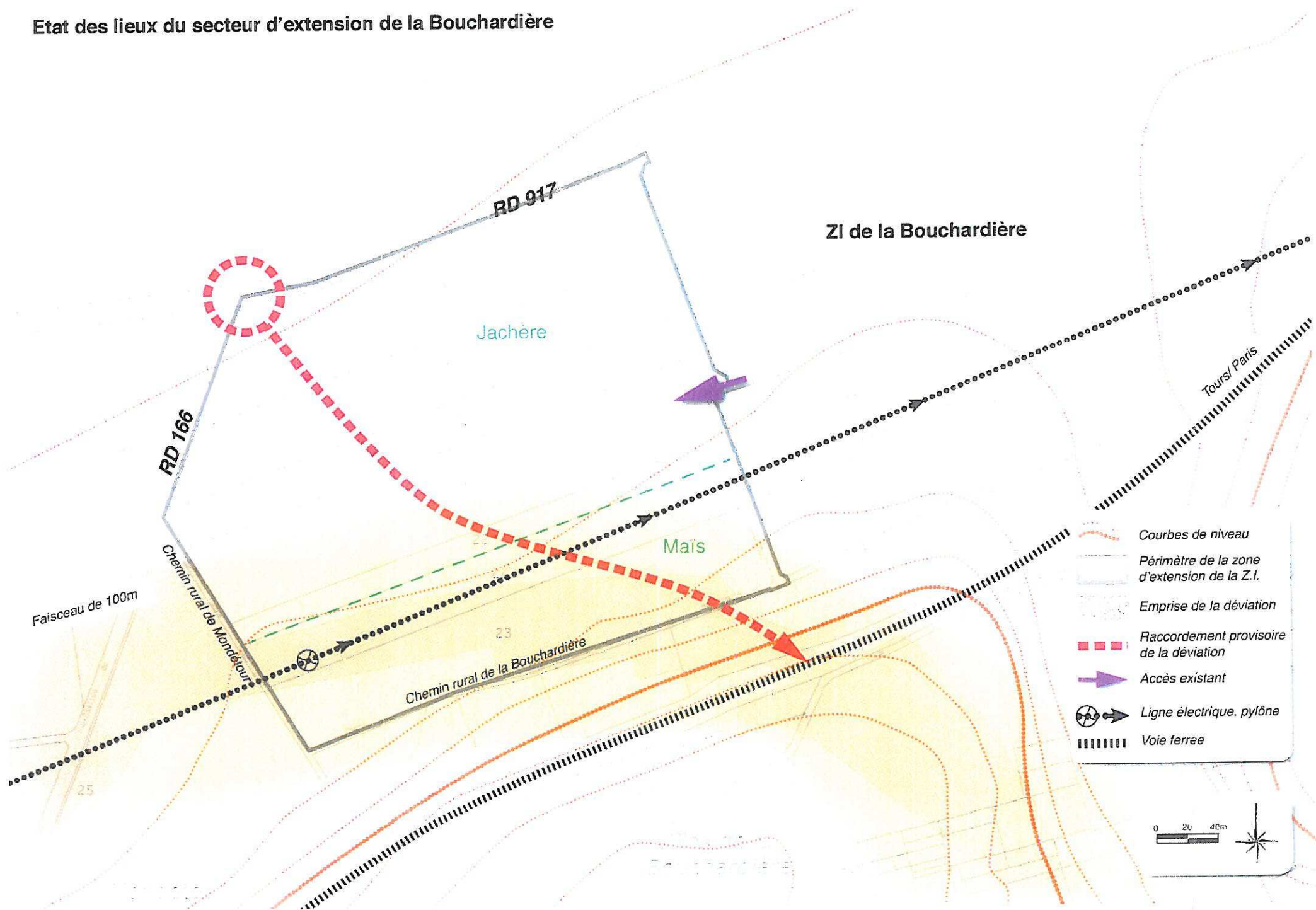


3 - Vue sur le coteau avec la voie ferrée en arrière-plan



4 - Panorama du secteur depuis le carrefour de la RD 917 et de la RD 166

Etat des lieux du secteur d'extension de la Bouchardière



3. Proposition de principes d'aménagement

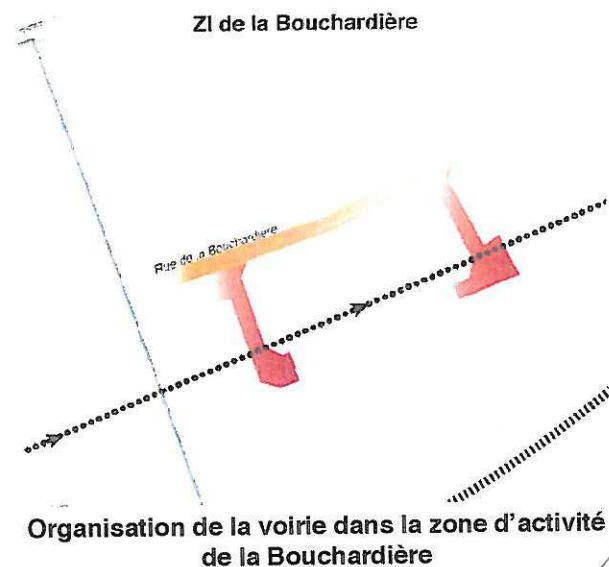
3.1 Prise en compte des contraintes à l'urbanisation

- Du fait de l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, toute construction est proscrite dans un faisceau de 100 mètres mesurés à partir de l'axe central de la déviation.
- Par ailleurs, le projet d'aménagement de la déviation de Vendôme a engendré plusieurs campagnes de travaux archéologiques préalables qui ont permis de mettre en évidence des éléments significatifs d'une occupation protohistorique (enclos circulaires) et d'une occupation médiévale. Sur le secteur d'extension de la zone d'activité, le service régional de l'Archéologie du Centre a défini des zones de fouilles complémentaires (zone de prescriptions archéologiques) afin d'étudier de manière plus approfondie les vestiges archéologiques. De fait, ces zones sont temporairement exclues du projet de zone d'activité.
- Le secteur est traversé par une canalisation électrique dans sa partie sud (cf. plan de l'état des lieux -servitude I4).
- La proximité de la ligne SNCF Paris-Tours génère une servitude de restriction de l'usage du sol (au voisinage immédiat et jusqu'à 20 mètres de la voie) qui n'affecte pas le secteur d'activité (servitude T1)
- Le secteur est affecté par le périmètre de protection des Monuments Historiques édifié autour des polissoirs de Mondétour (servitude AC2). Cette servitude ne constitue pas un obstacle à l'urbanisation mais soumet l'édification des constructions à des prescriptions architecturales renforcées.
- Le périmètre de protection rapproché défini autour du captage d'eau potable (servitude AS1) s'arrête en limite de la zone d'activité de la Bouchardière et du secteur prévu pour son extension.
- Le projet doit tenir compte du raccordement provisoire de la déviation dont le tracé est visible sur le terrain.

Cf. plan ci-après

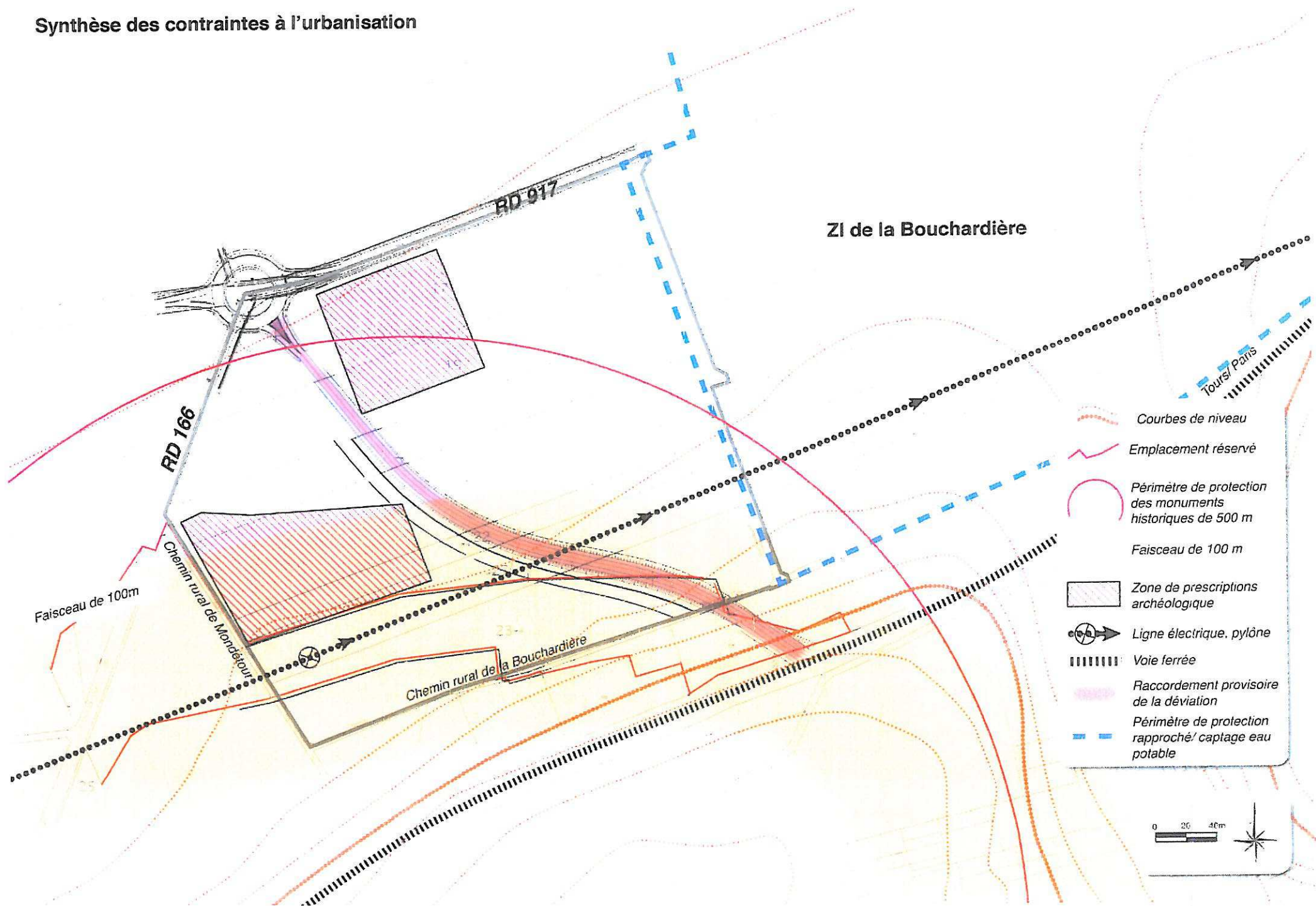
3.2 Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone d'activité repose sur une voie principale raccordée à l'accès existant depuis la zone d'activité de la Bouchardière qui se cale sur la topographie. Perpendiculairement à cette voie, une place permet la desserte des parcelles situées au sud. Son gabarit est à reprendre sur celui existant dans la zone d'activité de la Bouchardière. Un réseau de voiries secondaires vient compléter cette organisation.

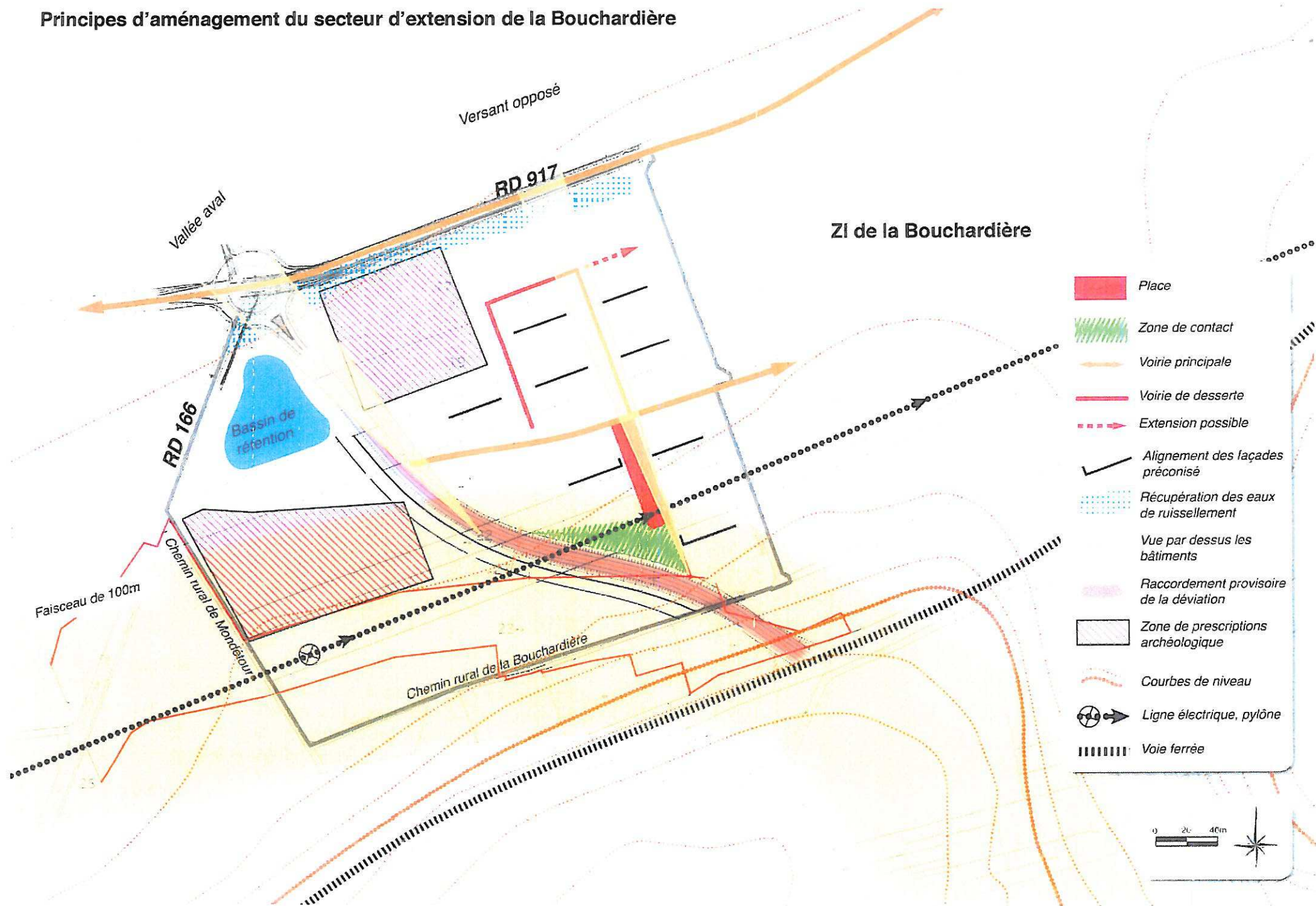


Les eaux pluviales seront collectées et traitées à la parcelle avant d'être recueillies au niveau du point bas situé au nord-ouest de la zone. Il n'y aura pas de rejet dans le Loir. La capacité de la station d'épuration (7 400 EH) est suffisante pour aborder les rejets liés à l'extension de la zone d'activité. L'implantation des constructions se fera dans le prolongement des implantations existantes dans la zone de la Bouchardière, parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Les implantations parallèles sont cependant préconisées car elles se feront à l'appui des courbes de niveaux.

Synthèse des contraintes à l'urbanisation



Principes d'aménagement du secteur d'extension de la Bouchardière

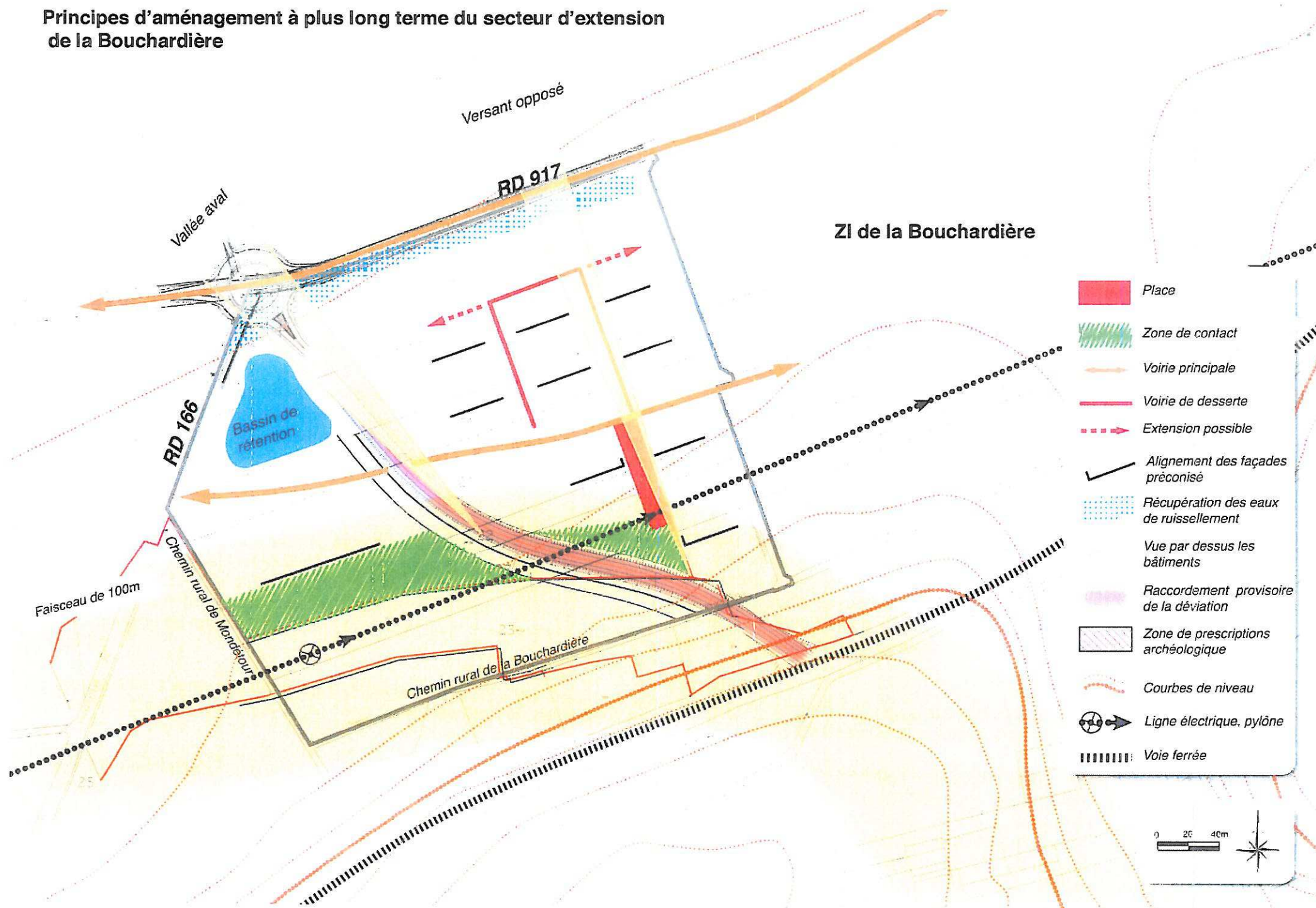


3.3 Principes d'aménagement à plus long terme

Dans l'hypothèse où les zones de prescriptions archéologiques sont levées, le schéma d'organisation prévu permet la desserte des terrains ainsi libérés.

A l'Ouest, une voie aménagée depuis la RD 166 permettra de desservir les terrains. Le principe d'implantation des constructions parallèlement à la pente permettra de constituer un espace de transition au contact de la déviation. Sa largeur ne peut être définie précisément car elle reste liée à l'implantation future des bâtiments.

Principes d'aménagement à plus long terme du secteur d'extension de la Bouchardière



4. Justifications

4.1 La sécurité

Les accès

L'accès à la nouvelle zone d'activité se fera par le biais de la zone d'activité existante ce qui permettra de limiter les déplacements. Il n'y aura pas de nouvel accès sur la RD 917. En revanche, un accès depuis la RD 966 sera envisagé si la deuxième phase de la zone d'activité est réalisée. Dans ce cas, l'accès depuis la route départementale devra être sécurisé.

Le trafic

L'augmentation de trafic générée par l'extension de la zone d'activité n'aura qu'un impact mineur à l'échelle des circulations communales et pourra aisément être absorbée par les infrastructures existantes. Plus précisément, le trafic inhérent aux quelques activités situées dans la bande de 100 mètres (3 à 4 entreprises maximum) aura un effet quasi-nul sur les circulations communales.

La nature des activités

Conformément aux dispositions du règlement de la zone 1AUI les activités autorisées dans la zone devront «être compatibles avec le milieu environnant et ne pas occasionner de rejets dans l'atmosphère». Elles ne seront donc pas de nature à occasionner une gêne visuelle (poussières, fumées) pour les automobilistes.

4.2. Les nuisances

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores liées au trafic de la déviation sont prises en compte dès la réalisation des constructions avec la mise en place de mesures d'isolation acoustique. Par ailleurs, leur impact reste relatif du fait de la nature même des constructions : les seules habitations autorisées dans la zone doivent être justifiées par la nécessité d'une présence permanente, ce qui est de plus en plus rare.

Les nuisances visuelles

L'implantation des bâtiments d'activité devra respecter l'alignement existant qui est lui-même calé sur la topographie. Par ailleurs, du fait du dénivelé existant, les futures constructions seront situées en contrebas de la déviation et

ne constitueront pas une gêne visuelle. De plus, la zone d'activités n'ayant pas de caractère commercial direct, il n'y a pas un souci d'attirer l'oeil des automobilistes par un jeu de couleurs de façades, d'enseignes, de lumières... etc. Par ailleurs, les enseignes seront admises dans le respect des dispositions du décret n°82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes et fixant certaines dispositions relatives aux préenseignes.

La zone d'activités est suffisamment éloignée du bourg ; son extension n'aura pas de conséquences en matière de nuisances sonores ou visuelles sur le bourg.

4.3 La qualité architecturale

Le règlement de la zone 1AUI a été repris sur celui de la zone UI. Il fait l'objet d'une procédure de modification du PLU, menée concomitamment à celle de la révision simplifiée. Cette modification a pour objectif d'adapter le règlement au caractère de la zone en simplifiant notamment certaines dispositions de l'article 11 portant sur les matériaux, les pentes de toitures...etc.

De manière générale, l'architecture des bâtiments d'activité s'appuie sur des volumes simples (bâtiments rectangulaires, pentes de toit inférieure à 30°). et des teintes des revêtements neutres. Par ailleurs, du fait du rayon de protection des Monuments Historiques qui s'étend en partie sur la zone, les autorisations de construire seront soumises à l'avis de l'Architecte de France ce qui garantit une certaine qualité architecturale.



Gabarit des bâtiments de la zone d'activité de la Bouchardière

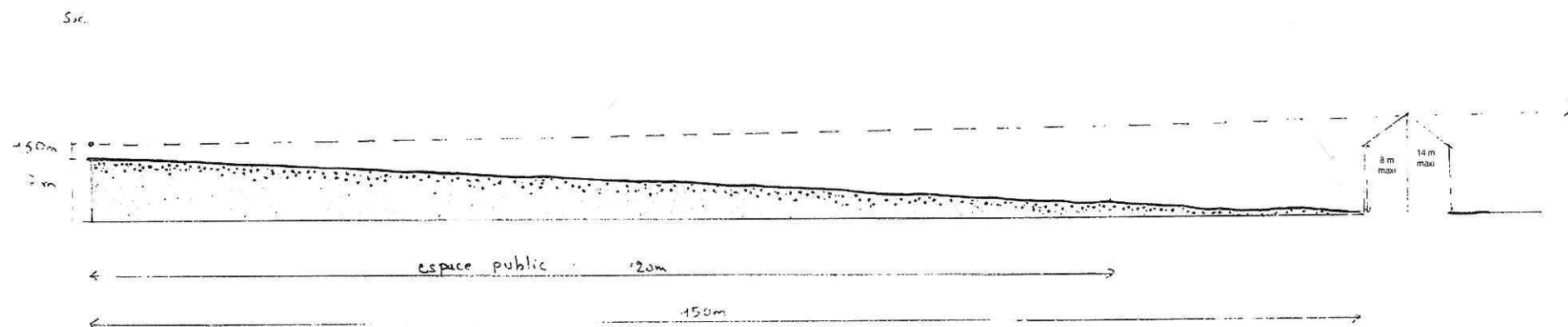
4.4 La qualité de l'urbanisme et des paysages

Les principes d'aménagement s'inspirent de l'organisation de la zone d'activité existante avec le reprise du principe places notamment. De la même manière, le règlement de la zone d'extension étant repris sur celui de la zone d'activité existante, les nouvelles constructions auront un gabarit similaire aux bâtiments existants.

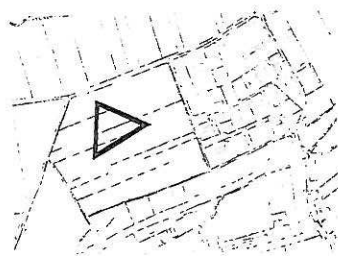
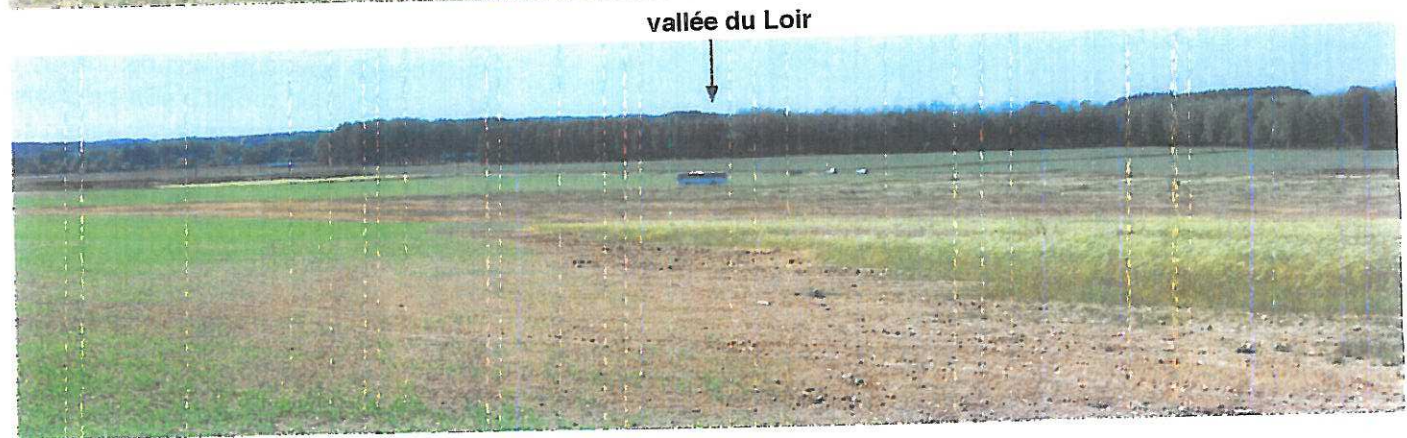
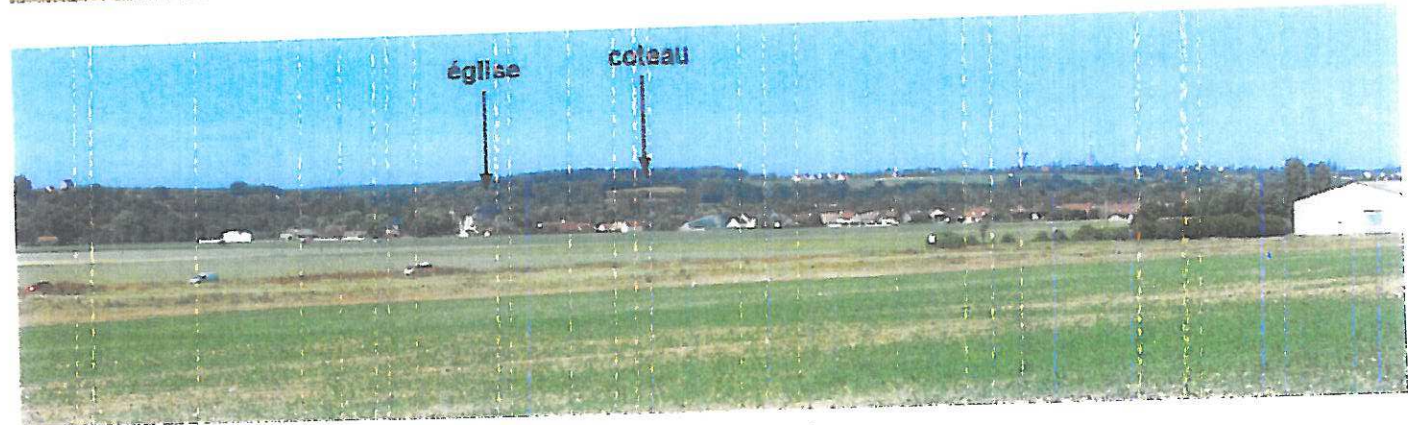
Les principes donnés dans les principes d'aménagement permettent de limiter les nouvelles implantations à proximité de la déviation. En particulier, les préconisations concernant l'implantation des bâtiments dans la continuité des alignements permet ainsi de ménager des espaces de retrait, toujours un peu pauvres architecturalement entre les bâtiments et la déviation. Pour valoriser ces espaces quelque peu «délaiés», il s'agit d'abord de les organiser de manière à permettre une évolution ce qui signifie l'absence d'éléments pérennes (absence de mouvements de sols, de décapage de bordures...etc).

De plus, compte tenu du dénivelé existant, les activités seront situées en contrebas par rapport à la route ce qui laisse des ouvertures visuelles sur la commune par-dessus les bâtiments (cf. coupe ci-après).

Naveil n'est pas concernée par une zone Natura 2000. La plus proche est située sur les communes de Montoire-sur-le-Loir, Trôo et Thoré-la-Rochette: il s'agit de la zone FR 2400564 « Coteaux calcaires riches en chiroptères des environs de Montoire-sur-le-Loir. Compte tenu de la superficie de cette zone (18 hectares), de sa situation très localisée et de la nature des habitats protégés (pelouses sur calcaires et galeries souterraines), le projet d'extension de la Bouchardière aura vraisemblablement peu d'impact direct sur cette zone de protection.



Vue du dénivelé existant sur le secteur d'extension de la zone d'activité
Avec le dénivelé existant, les bâtiments les plus hauts à venir ne s'interposent pas devant le vue sur le versant du Loir



Différentes vues sur le nord de la commune depuis le secteur de la Bouchardière