



# Plan Local d'Urbanisme

## 4 - Règlement

### Historique du P.L.U. de Saint-Étienne du Grès

Approbation du Plan d'Occupation des Sols approuvée par délibération de la commune le	18 / 03 / 1986.
1 <sup>ère</sup> Révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée par délibération de la commune le	05 / 12 / 2001
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le	20 / 07 / 2017
1 <sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération de la commune le	25 / 07 / 2023





# Plan Local d'Urbanisme

## Sommaire Général

---

<b>TITRE I -DIPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES (PLANCHE A)</b>	<b>23</b>
<i>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	25
Zone UA	26
Zone UB	36
Zone UC	47
Zone UD	57
Zone UE	68
<i>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	77
Zone 1AUt	78
Zone 1AUEa	86
Zone 2AUa	94
<i>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	99
Zone A	100
<i>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	112
Zone N	113
<b>TITRE III - REGLES APPLICABLES AUX PROJETS</b>	<b>123</b>
<b>DANS LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES INONDATION</b>	<b>123</b>



<i>CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES AUX PROJETS DANS LES ZONES SOUMISES</i>	<i>136</i>
<i>AUX RISQUES INONDATION PAR CRUE LENTE</i>	<i>136</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLES APPLICABLES AUX PROJETS DANS LES ZONES SOUMISES</i>	<i>151</i>
<i>AUX RISQUES INONDATION PAR CRUES RAPIDES</i>	<i>151</i>
<b>ANNEXES</b>	<b>178</b>
<i>LEXIQUE DU PLU COMPLETE PAR LE LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME</i>	<i>179</i>



## **Nomenclature des articles du règlement s'appliquant à chacune des zones**

---

### ARTICLES

1. Occupations du sol interdites.
2. Occupations du sol admises sous conditions particulières.
3. Accès et voirie.
4. Desserte par les réseaux.
5. Surface et forme des terrains. *SUPPRIME*
6. Implantation des constructions par rapport aux voies.
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
9. Emprise au sol.
10. Hauteur des constructions.
11. Aspect extérieur / insertion dans le site.
12. Stationnement des véhicules.
13. Espaces libres. Plantations.
14. Coefficient d'Occupation du Sol. *SUPPRIME*
15. Performances énergétiques et environnementales.
16. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## **TITRE I -DIPOSITIONS GENERALES**

---



## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS, Bouches du Rhône.

## ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- a) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont une liste figure en annexe ;
- b) le Code de l'Urbanisme en vigueur ;
- c) les différentes lois en vigueur régissant les Plans Locaux d'Urbanisme et le droit des sols ;
- d) le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- e) les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil ;
- f) la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements ;
- g) la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- h) la loi n°92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau" ;
- i) la loi n°93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysage" ;
- j) la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône approuvée par décret le 10 mai 2007 ;
- k) la Directive de Protection et de mise en valeur des Paysages approuvée par décret le 4 janvier 2007 (décret n°2007-21) ;
- l) la loi n°95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier ».

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Dès l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant des lotissements existants, cesseront automatiquement de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une demande de maintien de ces règles n'ait été formulée par les colotis dans les conditions prévues par les articles L.442-9 et L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les différentes zones du règlement. De plus, ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires des articles de chacune de ces zones.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les documents graphiques du dossier (planche A pièce 4.2.A.).

- a) les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions au chapitre I du présent Règlement, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :
  - la zone **UA**, d'urbanisation en ordre continu. Il s'agit de la trame ancienne du village élargie au Nord jusqu'aux nouveaux équipements publics. Sa vocation est essentiellement l'habitat, les services et les commerces.
  - la zone **UB**, zone urbaine d'extension immédiate, concernée



par deux orientations d'aménagement et de programmation.

- la zone **UC**, zone urbaine d'extension d'ordre discontinu
- la zone **UD**, zone d'extension d'ordre discontinu de densité plus faible (accès réseaux, inondabilité, ...).
- la zone **UE**, zone économique. Elle est divisée en deux secteurs :
  - le secteur **UEa** au nord de la RD99 autour du marché,
  - le secteur **UEb** qui correspond à la zone d'activités économiques de la Laurade et au camping.

b) Les **zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent Règlement sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone **2AU**, zone partiellement équipée destinée à une urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU. Elle **comprend désormais uniquement** le secteur **2AUa** à vocation mixte.
- La zone **1AU**, zone d'urbanisation future alternative, partiellement équipée, concernée par une orientation d'aménagement et de programmation. **Elle est divisée en deux secteurs :**
  - Le secteur **1AUt**, à vocation d'accueil touristique,
  - **Le secteur 1AUEa, à vocation économique en vue d'une extension du marché par des équipements complémentaires.**

c) La **zone A**, à laquelle s'applique les dispositions du chapitre III, concerne les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **6** secteurs :

- Le secteur **Aa** où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises (ainsi que les extensions de l'existant),
- Le secteur **Azvs** pour les espaces compris dans la zone visuellement sensible de la DPA,
- Les secteurs **Apnr** pour les espaces agricoles compris dans les paysages naturels remarquables de la DPA,
- Le secteur **Ap** pour les espaces ouverts qui participent au cadre de vie du village, identifiés pour leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local,
- Les secteurs **Atvb**, qui sont inclus dans la trame verte et bleue identifiée. L'activité agricole doit y être préservée car elle pérennise la biodiversité présente. Le maintien des haies et du couvert végétal est essentiel pour conserver les continuités écologiques, ainsi que celui des chemins d'eau et fossés. Aucune construction nouvelle n'y est admise, seules des extensions limitées sont autorisées,
- **Le secteur Af, dédié à l'extension mesurée d'un atelier de ferronnerie existant (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée).**

d) La **zone N**, à laquelle s'applique les dispositions du chapitre IV, est une zone naturelle et forestière.

Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N distingue 7 secteurs :

- Les secteurs **Nn** ont un rôle marqué dans la qualité des



- paysages** et participe au cadre de vie du village.
- Les secteurs **Npnr**, espaces compris dans les **paysages naturels remarquables** de la DPA.
  - Les secteurs **Npnc**, espaces compris dans les **paysages naturels construits** issus des travaux de transcription de la DPA.
  - Les secteurs **Nzvs**, espaces compris dans la **zone visuellement sensible** de la DPA.
  - Les secteurs **Ntvb** qui sont inclus dans la **trame verte et bleue** identifiée.
  - Le secteur **Ns**, secteur naturel de services.
  - Le secteur **Nc**, secteur naturel de camping.

#### Les planches graphiques définissent en outre :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations et équipements d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments, les éléments paysagers et patrimoniaux, les ensembles arborés et les éléments végétaux isolés, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveau) du Code de l'Urbanisme,
- Une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 II 5° (L. 151-16 nouveau) du code de l'urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement des zones concernées.
- Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que les secteurs de mixité sociale.

- Les servitudes d'utilité publique.
- Les zones affectées par un risque.
- **Les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme.**

#### ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS / ADAPTATIONS

- a) Des **adaptations mineures** pourront être accordées pour ce qui concerne les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone, adaptant les règles quantifiées jusqu'à 10 % de leurs prescriptions, si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1-9 (L. 152-3 et suivants, nouveaux) du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...) ;
  - la configuration des parcelles (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...)
  - le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).
  - Le pétitionnaire doit justifier les motifs de l'ajustement ; il ne sera cependant pas donné suite si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement, ou s'il contredit des indications d'implantation, de zone non aedificandi, de risques ou de recul figurant sur les planches graphiques.
- b) **Selon les dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pourront être accordées par décision motivée de l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire afin de permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des**



### Personnes à Mobilité Réduite et/ou en situation de handicap à un logement existant.

- c) Selon les dispositions de l'article L. 111.3 (L. 111-15 nouveau) du Code de l'Urbanisme, et sauf dispositions particulières mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone, « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ».
- d) Dans les articles 1 et 2 du règlement de chacune des zones, il est précisé si peuvent être admis :
- la restauration et l'aménagement, avec ou sans modification des volumes, des bâtiments existants,
  - l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article 1 de la zone.

## ARTICLE 5 - ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 3 de chaque zone, les constructeurs doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès

doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- c) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.  
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) **Toute demande d'accès ou de sa modification est à présenter auprès du gestionnaire de voirie.**

Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

## ARTICLE 6 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 4 de chaque zone, les constructions de toute nature doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activité et de services doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau



potable.

En **zones N et A**, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise à titre exceptionnel, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

#### b) Eaux usées

- Pour les **zones U** : raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement.
- Pour les **zones AU** (exceptionnellement pour les zones U) : dans l'attente de l'équipement de ces secteurs par le réseau public, si l'extension mesurée des constructions existantes est possible : toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement, uniquement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra toutefois être admise.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dans un délai réglementé.

- Pour **l'ensemble des zones U, AU, A, N** : Eaux usées non domestiques : En toute zone, l'évacuation d'eaux usées non domestiques (d'origine agricole, industrielle, restauration) est subordonnée à une autorisation préalable de la

collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L1331-10 du Code de la Santé Publique).

- Dans les zones A et N : raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dans un délai réglementé.

#### c) Assainissement individuel :

Le traitement des eaux usées doit faire l'objet d'un dispositif réglementaire pour satisfaire aux exigences résultant de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, loi sur l'eau.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune précise dans ses conclusions les possibilités et les conditions d'assainissement autonomes dans les zones non desservies par le réseau collectif (pédologie et nature des systèmes d'épuration individuels appropriés à chaque secteur urbanisable, conception et installation de ces dispositifs).

Une étude de sol est demandée pour chaque unité foncière ou dispositif.

#### d) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.



2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.

Dans tous les cas, en accord avec l'article IX.2 de l'arrêté de DUP du 5 juin 2008, dans les zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade, l'infiltration est interdite. Les bassins de stockage seront dans ces secteurs des bassins de rétention étanches.

3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public, à l'**exception des zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade où l'infiltration est interdite.**
- a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.
- b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous

réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible ou dans le cas d'infiltration interdite.

Cas qui pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention :

- *par infiltration lorsque les sols y sont favorables et hors périmètres de protection de captage,*
  - *par stockage temporaire des eaux de pluie avant leur restitution à débit contrôlé dans le réseau aval (collecteurs, caniveaux, fossé ...) si infiltration impossible ou interdite.*
4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront



examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0 :** Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

**Zone EP1 :** il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

### **Zones EP2 :**

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre au choix du pétitionnaire.

- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non-autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

### **e) Electricité téléphone**

Dans les zones U et AU, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'enfouissement des lignes est souhaité dans les zones A et N. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.



L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

**Le guide « Habiter les Alpilles » et « Se signaler dans les Alpilles, enseignes et devantures », ainsi que des fiches sur les centres anciens en Bouches du Rhône, sont consultables sur le site internet de la commune et en Mairie.**

Rappel de l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales".

En l'absence de toute autre disposition mentionnée à l'article 11 de chaque zone, les constructions, installations et aménagements de toute nature respectent les prescriptions générales suivantes :

### **a) ADAPTATION AU SITE ET PAYSAGE**

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain, topographie, végétation, et du paysage, et s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.

Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui

s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel. Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire. Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du Code de l'Urbanisme).

### **b) INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Lors des modifications et réhabilitations, les volumes, le mode de construction, les matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien (fermes et granges isolées ou hameaux) sont respectés.

Toute intervention en façade (ravalement) ou toiture (modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée à la mairie.

Une attention particulière est portée aux façades des nouvelles constructions en continuité du bâti ancien.



**c) RÉALISATION DE PROJET À CARACTÈRE CONTEMPORAIN**

Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, notamment avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Le recours à des matériaux contemporains ou biosourcés peut être autorisé.

**d) RÉALISATION DE PROJET S'INSCRIVANT DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti qui présente une démarche de développement durable peut recourir à des matériaux et à des techniques de mise en œuvre renouvelables.

Un bonus de constructibilité a été instauré sur la zone UB pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique renforcés.

Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

**e) FACADES**

Les travaux de ravalement sont subordonnés à une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un

bâtiment existant sont subordonnés à une autorisation administrative, selon le cas déclaration préalable ou permis de construire.

**f) CLOTURES**

Sur l'ensemble de la commune, qui a délibéré en ce sens, l'édification d'une clôture, autre que nécessaire à l'activité agricole ou forestière, est subordonnée à une déclaration préalable, et aux règles de la zone où elle est réalisée.

**Dans les zones soumises au risque inondation, se référer aux règlements inondation du titre III.**

En zone agricole et inondable, pour éviter les risques d'embâcle, les clôtures pour contenir les animaux seront constituées de simples fils de fer horizontaux, électrifiés ou non. Le premier fil pourra être placé à 150 mm minimum du sol et les autres espacés entre eux de 300 mm minimum, soutenus par des poteaux implantés chacun à une distance de 2 m avec portail d'ouverture facile d'une largeur de 4 m minimum sur les chemins de servitude (**se reporter à la palette de couleurs à caractère d'information disponible en mairie**).

**g) RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC**

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines pour les zones U et AU et les caractéristiques rurales et naturelles pour les zones A et N. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...) L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.



#### h) **PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES**

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit, ou doivent avoir une fonction architecturale comme par exemple assurer l'étanchéité d'une partie du toit, servir de brise-soleil ou de garde-corps par exemple ou correspondre à un élément de façades. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant et se conformer aux prescriptions sur le photovoltaïque et le solaire.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant et se conformer aux prescriptions sur le photovoltaïque et le solaire.
- Les paraboles et antennes de toit ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.
- Pour les constructions existantes et neuves : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance notamment en matière de bruit et d'écoulements pour les résidents des habitations situées à proximité et de l'espace public. Ces travaux sont soumis à déclaration préalable (modification de façade).

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

#### **ARTICLE 8 – CANAUX ET COURS D'EAU**

##### **Pour les gaudres et cours d'eau :**

En bordure des gaudres et cours d'eau, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10m de part et d'autre des berges.

##### **Pour les ouvrages entretenus par l'Union du Vigueirat central et l'ASCO des Vidanges :**

Sauf indications contraires liées aux risques, les constructions et aménagements doivent respecter une marge de recul de 10 mètres en toutes zones à partir de la crête de l'ouvrage et ce sur chaque rive. Les clôtures fixes et plantations ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres à compter de la crête de la cunette par rapport au terrain naturel et ce sur chaque rive de l'ouvrage.

En outre, tous les propriétaires devront laisser libre une bande de 4 mètres le long de ces canaux conformément à aux articles 1 et 2 de l'arrêté préfectoral du 4/02/1976.



Toutes interventions sur les ouvrages syndicaux feront l'objet d'une demande d'autorisation et de prescriptions techniques de la part des gestionnaires de ces ouvrages.

Ces prescriptions s'appliquent à tous les canaux, cours d'eau et ouvrages d'assainissement qui nécessitent un entretien mécanique listés ci-dessous :

• **Entretenus par l'ASCO des Vidanges de Saint-Étienne du Grès**

- 47 - Gaillet de Raoussette ( 678 ml)
- 48 - Roubine Terrenque ( 5 340 ml)
- 50 - Gaillet de Cabannes ( 2 620 ml)
- 51 - Gaillet de Soumabre ( 1 020 ml)
- 52 - Roubine de Bergerette (3 428 ml)
- 54 - Secours du Vertet ( 3 978 ml)
- 55 - Gaillet Cours du Loup et Petit Gaillet (3 465 ml)

• **Entretenus par l'Union du Vigueirat central**

- 49 - Mauvallat (3 315 ml) 1er tronçon du Vigueirat
- 56 - Vertet (2 940 ml) 2ème tronçon du Vigueirat
- 53 - Faubourguette (5 205 ml)
- 61 - Roubine Vieille (810 ml)

**Pour le canal des Alpines et les filioles :**

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements, ne pourront être mis en œuvre à moins de 4 m des limites cadastrales du canal des Alpines et à moins de 70 cm de part et d'autre de la bordure des filioles (pour permettre le maintien de la continuité, la surveillance et l'entretien par les propriétaires riverains).

Pour le canal des Alpines Septentrionales :

- Les clôtures, inertes ou vivantes, ne doivent pas empêcher le passage des engins d'exploitation,
- La hauteur des clôtures inertes, en limite de la propriété du syndicat est limitée à 1,5 m de hauteur,
- Les clôtures végétales de moins de deux mètres de haut doivent être implantées à au moins 0.5 m des limites cadastrales de la propriété du syndicat, au-delà cette distance est portée à 2 m,
- Les clôtures végétales, côté canal, doivent contenir des essences locales et diversifiées, les clôtures inertes côté canal doivent respecter un code couleur permettant son intégration paysagère.

Toutes interventions sur les ouvrages syndicaux feront l'objet d'une demande d'autorisation et de prescriptions techniques de la part des gestionnaires de ces ouvrages.

**ARTICLE 9 – INTEGRATION DES RISQUES**

Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions suivantes. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Sur ces terrains il convient de se référer :

- à la planche B « risques inondation par crue lente : crues et débordements du Rhône et du Vigueirat » et au titre III du présent règlement,
- à la planche C « risques inondation par crue rapide : ruissellement collinaire et débordement des gaudres » et au titre III du présent règlement,
- à la planche D « risque feux de forêt » et aux prescriptions du d) du présent article,
- à la planche E « risques géologiques » et aux prescriptions du a) et du b) du présent article.

**a) Risques sismiques :**

La Commune de SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS se situe dans une zone de sismicité modérée (zone 3). En conséquence, selon le décret du 11 mai 2011 et le « porter à connaissance » du 27 avril 2015 (en annexe du PLU), les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 (relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal ») et les règles de construction parasismiques PS-MI 89, révisées 92 (normes NF.P.06.014 décret 91.461 du 14 mai 1991), ainsi que les règles « Eurocode 8 » sont applicables.

**b) Autres risques géologiques :**

Le territoire communal est également affecté par :

- Les risques retrait-gonflement des argiles pour lesquels le PAC spécifique ainsi que son annexe technique et le courrier de transmission d'information aux maires sont annexés au PLU. Ils précisent les dispositions constructives et environnementales à prendre en compte afin de limiter l'apparition et le développement de désordres sur les constructions.
- Les mouvements de terrain du type chutes de blocs, glissement et effondrement. Toutefois, ces derniers concernent principalement les zones naturelles et agricoles en colline et piémont où la constructibilité résiduelle est faible du fait de l'application de la DPA et du risque feux de forêt.

La planche E présente les risques géologiques identifiés sur la commune.

**c) Risques inondations :**

Le territoire est soumis à plusieurs risques inondations :

- débordement du Rhône,
- débordement du Vigueirat,
- rupture de berge pour le Vigueirat,
- ruissellement collinaire,
- débordement des gaudres.

Les permis de construire sur les terrains concernés pourront être refusés ou assortis de prescriptions telles que surélévation des planchers, vide sanitaire visitable, interdictions de clôtures pleines, renforcement des berges de cours d'eau.

**- Débordement du Rhône**

Le porter à connaissance complémentaire de l'État en date du 15 avril 2015 a complété le porter à connaissance du 19 août 2011. Une nouvelle connaissance, issue de la modélisation hydraulique précise la nature de ces aléas.

La planche B et le titre III du présent règlement fixent les règles et prescriptions liées au risque inondation par débordement du Rhône.

**- Débordement et rupture de berge du Vigueirat**

L'absence de connaissance récente sur la qualification des risques liés au débordement et aux ruptures de berges du Vigueirat a incité la commune à mettre en place une marge de recul des constructions de 50 m de part et d'autre des limites cadastrales du canal du Vigueirat sur l'ensemble de son tracé sauf au niveau du Canal du Moulin, rive sud du Vigueirat.

La planche B et le titre III du présent règlement fixent les règles et prescriptions liées au risque inondation par débordement et rupture de berge du Vigueirat.

**- Ruissellement collinaire et débordement des gaudres**

L'État a fourni un « porter à connaissance » complémentaire sur le risque inondation de Plaine crues lentes, mais celui lié aux eaux



pluviales était partiellement connu. La commune a donc mandaté deux études pour une intégration fine du risque ruissellement collinaire et débordement des gaudres. Ceci a permis une caractérisation de ces risques et une mise à jour du schéma directeur des eaux pluviales qui datait de 2004.

La planche C et le titre III du présent règlement fixent les règles et prescriptions liées au risque inondation par crue rapide.

#### d) Risques feux de forêt :

Selon l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt et le « porter à connaissance » du 23 mai 2014, certaines parties du territoire communal sont soumises au risque feux de forêts.

Dans tous les cas, une attention particulière doit être portée :

- au respect de l'obligation légale de débroussaillage,
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions (coupures de combustibles ou pistes pour la défense contre l'incendie).

Les zones urbanisées correspondent aux zone U et AU du PLU.

Les zones peu ou pas urbanisées correspondent aux zones A et N du PLU.

Selon la planche D des planches graphiques, les aléas feux de forêt sont subdivisés en 3 indices :

- Les zones à indice F1. Ces secteurs correspondent aux espaces soumis à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel quelle que soit la forme de l'urbanisation existante.  
« La protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement pour :
  - les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et

notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;

- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ou comportant de nouveaux locaux à sommeil ;
- plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts ».

- Les zones à indice F2. Ces secteurs correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort.  
Est interdite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.  
En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptés).



En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de constructions doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique (voir annexe A du PAC du 23 mai 2014).

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 23 mai 2014.

Le « porter à connaissance » et ses annexes relatifs au risque feux de forêt sont en annexe du PLU.

	<b>Zone non urbanisée (A et N)</b>	<b>Zone urbanisée (U et AU)</b>
<b>Aléa subi très fort à exceptionnel</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Aléa subi moyen à fort</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>
<b>Aléa subi très faible à faible</b>	<b>Sans indice</b>	<b>Sans indice</b>

## **ARTICLE 10 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune. Ces schémas, qui peuvent préciser en outre certaines caractéristiques des voies et espaces publics, sont annexés au dossier de P.L.U. (pièce 3).

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques, (article L.123-5 (L. 152-1 nouveau) du Code de l'Urbanisme), et en cohérence avec les orientations générales du PADD.

## **ARTICLE 11 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux normes imposées et en vigueur, pour les constructions et installations (y compris réglementation PMR), ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques.

Il faudra également se conformer aux dispositions particulières de l'article 12 de chaque zone qui en précise les spécificités.

Il est possible en zone inondable de positionner le stationnement sous les maisons en rez-de-chaussée ouvert.

Modalités de calcul du nombre de places :



Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée ou complète.

#### Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

#### En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobile, et qu'il n'est pas en mesure d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 300 m autour du terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 (L. 151-33 nouveau) du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### Parking privatif non clos :

Aire de stationnement donnant directement sur la voie publique aménagée sur la propriété privée et non clôturée.

#### Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;
  - Dégagement (desserte) : 6 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - Angle par rapport à la voie : 45° ;
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;
  - Dégagement : 4 mètres en sens unique et 6 mètres sur voie à double sens.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Longueur : 5 mètres, séparées d'un mètre ou 5,50 mètres contigues ;
  - Largeur : 2 mètres ;
  - Pas de possibilité d'aménager des places réservées PMR, sauf côté trottoir ou accotement.

#### Pour l'aménagement des places de stationnement vélo, couvertes ou à l'air libre :



L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'éléments permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES (PLANCHE A)**

---





## ***CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

---



## Zone UA

La zone UA est la zone urbaine qui correspond au centre urbain de la commune : la trame ancienne du village, caractérisée par une construction en ordre continu, généralement à l'alignement des voies. La zone UA est étendue vers des extensions plus lâches qui ont vocation à se densifier pour former un cœur de village, notamment autour des nouveaux équipements publics plus au Nord.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b) Les parcs d'attractions, dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils soient liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme.

- d) La création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- e) Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axe commercial et artisanal à protéger » en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 5° (L. 151-16 nouveau) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- a) Les constructions destinées à l'habitation, y compris les annexes et les piscines.
- b) Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1, **sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à la restauration, au bureau, à l'artisanat et au commerce, à condition que la surface de vente soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les activités/établissements qui en sont le complément habituel.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- c) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui devront être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés, dans la limite du nécessaire.



d) Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Il est rappelé que :

- "Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L.123-1-5 III (L. 151-19 nouveau), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
- "Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application du 2° de l'article L.123-1-5 III (L. 151-19 nouveau), ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

e) La reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b du titre I du présent règlement.

f) **Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.**

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.

d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

e) Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

#### a) Eau potable

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



### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

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

### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.
3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.
4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

#### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0** : Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

**Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.**

**Zone EP1** : il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à Zone EP0 un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration



des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

### **Zones EP2 :**

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

### **d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

### **e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

**Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.**

## **ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

**Les constructions sont implantées à l'alignement des voies actuelles ou projetées.**

- Toutefois, dans le souci de conservation des caractéristiques du



tissu urbain existant, l'implantation peut être autorisée ou imposée en cohérence avec les retraits d'alignement d'autres implantations constituant la rue, qu'il s'agisse ou non de constructions voisines de la construction envisagée. Lorsque les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement, l'implantation peut être imposée en continuité des façades voisines, et les alignements existants maintenus et restitués en cas de démolition et reconstruction.

- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des emprises publiques.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

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

- Les constructions sont implantées en ordre continu à tous les niveaux entre les deux limites latérales aboutissant à la voie. Elles devront être en ordre continu sur une profondeur de 5 mètres minimum.

Au-delà des 5 mètres et sur les autres limites, l'implantation est établie soit sur la limite, soit à une distance minimale de 3 mètres.

*Cette règle ne s'applique pas pour :*

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

*Ils sont autorisés dans la bande des 3 m, à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.*

*Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de création de venelles, servitudes de passages ou cheminements piétons*

*longeant la limite séparative.*

- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente, les ajustements seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- L'emprise des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain d'assiette du projet.
- Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage mesurée à partir du terrain naturel existant avant l'opération et 8 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
- La hauteur à l'alignement : en façade sur rue la hauteur pourra



être harmonisée par rapport aux bâtiments contigus situés du même côté de la rue.

- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.
- **Les clôtures et portails, quand ils sont pleins, opaques et en limite, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres, à l'exception des murs de patios, cours intérieures et puits de lumière dont la hauteur visible maximum est de 3 mètres par rapport au terrain naturel.**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics et d'intérêt collectifs.

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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur

de ce patrimoine.

- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

**Des fiches techniques « Entretenir, réhabiliter, construire dans les centres anciens des Bouches du Rhône sont consultables sur le site internet de la commune et en Mairie pour compléter et illustrer les prescriptions du présent article.**

#### **a) Toitures**

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture deux pentes avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas,



sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente.

- Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant.
- Lors des réhabilitations ou réfections des constructions un débord du toit est maintenu ou créé, sans être inférieur à 30 cm.
- Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournants. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.
- Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront alignés sur la toiture.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à

la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

#### b) Façades

Dans les rues du centre du village, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

#### c) Ouvertures

- Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...). Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de la réglementation thermique (RT) en vigueur (isolation, confort...).
- La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon constituent un langage architectural nouveau par rapport à la conception d'origine du bâti existant. De ce fait, elles ne pourront être autorisées que si les travaux sont en accord avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de composition de l'immeuble.
- Les pleins doivent dominer sur les vides.
- Les alignements d'ouverture doivent être maintenus.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue.
- Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires.
- Les menuiseries bois sont à privilégier et sont peintes (se



reporter à la palette de couleurs disponible en mairie).

#### d) Ouvrages en saillie

- Les gouttières et descentes d'eaux seront en zinc, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. La partie basse de la descente est constituée d'un tuyau en fonte ou en zinc (le dauphin).
- Les balcons sont proscrits en façade sur rue, seuls sont autorisés les garde-corps.
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie.
- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de la façon la plus discrète possible.

#### e) Devantures :

Un guide d'accompagnement "Se signaler dans les Alpilles, enseignes et devantures" est consultable sur le site internet de la commune et en Mairie pour compléter et illustrer les prescriptions du présent article.

- La largeur des percements des vitrines doit respecter les limites des immeubles. La composition des devantures doit tenir compte du parcellaire.
- La devanture doit être composée sur le rez-de-chaussée. En aucun cas, elle ne doit occuper le premier étage.
- Composition : le rez-de-chaussée doit être à l'image de ce qu'il y a au-dessus. La devanture doit s'inscrire dans la composition de la façade.
- Les couleurs doivent être en harmonie avec le reste de la façade.
- Seuls des éléments ponctuels pourront être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public.
- Le dispositif d'ouverture des bâches et stores de devanture doit

être invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.

- Aucune enseigne ne peut être posée plus haut que le niveau des appuis de baies du premier niveau. Les enseignes en drapeau doivent être implantées en composition avec la façade et la devanture, elles doivent être adaptées par leur proportion au gabarit de la voie.
- Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, et les caissons lumineux extérieurs sont interdits.

#### f) Matériaux de façades et revêtements :

- La façade est enduite ou en pierres apparentes. La couleur des enduits est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie).
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble.

#### g) Clôtures

##### Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- En bordure de voirie, les clôtures sont constituées de mur bahut de 1 m surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les clôtures et portails, **quand ils sont pleins, opaques et en limite**, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres, à



l'exception des murs de patios, cours intérieures et puits de lumière dont la hauteur visible maximum est de 3 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades.
- Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.

Sont interdits sur la voirie :

- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures.
- Les clôtures en bois ou en matières plastiques.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, cf. règlements inondation du titre III.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.
2. Pour les constructions à usage de commerces :  
Non règlementé.
3. Pour les stationnements des vélos :  
Non règlementé.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- La végétation existante est à préserver et des essences locales sont à utiliser pour les nouvelles plantations. La liste des essences locales est disponible en mairie.
- Pour la biodiversité, les espaces de pleine terre, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, doivent couvrir :
  - au minimum 10% des espaces libres de constructions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
  - au minimum 20% des espaces libres de constructions pour les autres occupations.
- Les espaces végétalisés complémentaires, qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, doivent couvrir au minimum 40% des espaces libres de constructions pour la gestion des eaux pluviales.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveaux) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu.

- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.
- Les surfaces libres de toute construction ou stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

#### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## Zone UB

La zone UB est une zone urbaine d'extension immédiate qui, majoritairement en ordre discontinu, poursuit la ville au sud de la zone UA et entre les lotissements existants sur le secteur du Cours du Loup.

Elle a vocation à s'urbaniser et se densifier en organisant une trame de continuités piétonnes et la création d'espaces collectifs.

Le principe de cette zone est de favoriser l'évolutivité du tissu bâti dans le temps.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation décrivent les conditions d'urbanisation des secteurs identifiés sur la planche graphique A.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.

- b) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- c) L'aménagement de parcs d'attractions, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- d) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1, à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre, entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, **et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :

**Uniquement sur le secteur de l'OAP du Cours du Loup**, une servitude de mixité sociale a été instaurée. Celle-ci impose la réalisation d'un minimum de 30 % de logements à prix et loyers modérés.

- a) Les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat.



- b) Les constructions destinées à l'habitation y compris les annexes et piscines liées à ces constructions.
- c) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, y compris les annexes et piscines liées à ces constructions.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui doivent être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés.
- f) Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Il est rappelé que :

- a) "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
- b) "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau), ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- g) La restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UB 1, même si cela

ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :

- que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 20 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher de l'existant,
  - qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la Commune.
- h) La reconstruction à l'identique des surfaces de plancher démolis ou détruits dans les conditions prévues à l'article 4 b) du titre I du présent règlement.
    - i) Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.



De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.

- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

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

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

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

##### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées (exemple lotissements, ZAC...) la compensation des surfaces imperméabilisées pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.**
3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.
  - b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous



réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.

4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

#### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0** : Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

**Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des**

**eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.**

**Zone EP1** : il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). **A défaut l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

#### **Zones EP2** :

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non-autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit règlementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé **sous réserve d'acceptation de la commune.** Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.



Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

#### d) **Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

#### e) **Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

- **En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature**, celles-ci sont implantées :
  - soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins.
  - soit à une distance minimum de 1,5 mètres de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.
- Les adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le cadre de l'article 4 a) du titre I du présent règlement.

En cas de contraintes techniques (configuration du terrain...) des adaptations mineures peuvent être autorisées pour compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les bassins des piscines peuvent être implantés en recul de 2 mètres minimum.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*

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

- **En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques** les constructions nouvelles sont implantées de manière à favoriser l'évolutivité des parcelles :
  - soit, de préférence, sur la limite séparative avec une hauteur limitée, précisée dans l'article UB10.
  - soit de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite



séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 4 mètres dès lors que la parcelle présente un fort potentiel d'évolutivité.

**Cette règle ne s'applique pas pour :**

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

Ils sont autorisés dans la bande des 3 (ou 4) m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de création de venelles, servitudes de passages ou cheminements piétons longeant la limite séparative.

- Les adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le cadre de l'article 4 a) du titre I du présent règlement. En cas de contraintes techniques (configuration du terrain, ...) des adaptations mineures peuvent être autorisées pour compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- L'emprise des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet, sauf prescriptions contraires liées aux risques.
- Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Rappel :** dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 6,5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, mesurées à partir du niveau de plancher autorisé.
- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.
- Les clôtures et portails, quand ils sont pleins, opaques et en limite, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres, à l'exception des murs de patios, cours intérieures et puits de lumière dont la hauteur visible maximum est de 3 mètres par rapport au terrain naturel.



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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et

patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

### a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel sera demandée.

### b) Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture deux pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses partielles.
- Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu

**et du bâti existant.**

- Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
  - Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.  
Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.  
En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).
  - Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
  - Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires, ...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
  - Les étanchéités de type aluminé sont interdites.
- c) Ouvrages en saillie**
- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
  - Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.
  - Les balcons en saillie sont proscrits en façade sur les voiries (seuls sont autorisés les garde-corps).

**d) Matériaux de façades et revêtements :**

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des façades est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie)
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble.

**e) Clôtures****Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :**

- L'absence de clôture ou les clôtures uniquement constituées de haies sont autorisées.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- En bordure de voirie, les clôtures sont constituées de mur bahut de 1 m surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les clôtures et portails, **quand ils sont pleins, opaques et en limite**, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres, **à l'exception des murs de patios, cours intérieures et puits de lumière dont la hauteur visible maximum est de 3 mètres par rapport au terrain naturel.**
- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont



enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades.

- Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.

Sont interdits sur la voirie :

- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures.
- Les clôtures en bois ou en matières plastiques.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, cf. règlements inondation du titre III.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 4 places maximum par logement hors annexes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs ou sont concernées par l'OAP « dents creuses – consolider le cœur de village » :

- En plus des places de stationnement susvisées, doivent être aménagées des aires de stationnement hors des parties privatives avec, au minimum, 1 place réalisée pour 2 lots.

- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé.

Pour celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs ou sont concernées par l'OAP « dents creuses – consolider le cœur de village » :

- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé en plus du stationnement sur les parties privatives.

### Pour le stationnement vélo :

Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1 place minimum par logement.

### 12.2 - Construction à usage de bureau et service

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.3 - Construction à usage de commerce

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.4 - Construction à usage artisanal, selon l'occupation du sol autorisée sous condition dans l'article UB2

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.5 - Construction à usage d'hébergement hôtelier et restauration

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.



- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.6 - Services publics ou d'intérêts collectifs

Non réglementé.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- La végétation existante est préservée et des essences locales sont à privilégier. La liste des essences locales est disponible en mairie.
- Pour la biodiversité, les espaces de pleine terre, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, doivent couvrir :
  - au minimum 50% des espaces libres de constructions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
  - au minimum 40% des espaces libres de constructions pour les autres occupations.Les espaces végétalisés complémentaires, qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, doivent couvrir au minimum 80% des espaces libres de constructions pour la gestion des eaux pluviales.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5

III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveau) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu.

- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, qui présenteront une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20 % à celle requise par la RT 2012, elles pourront bénéficier, à ce titre, d'un bonus de constructibilité autorisant un dépassement, dans la limite de 30 %, des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol prévues dans le présent règlement de la zone UB.



## **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## Zone UC

La zone UC est une zone d'urbanisation en ordre discontinu, majoritairement sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle a vocation à s'intensifier modérément.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- c) L'aménagement de parcs d'attractions, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- d) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- e) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme.

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UC1, **sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :

- a) Les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat.
- b) Les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, y compris les annexes et piscines liées à ces constructions.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui doivent être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés.
- e) Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Il est rappelé que :

- "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau),



comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;

- "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau), ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- La restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UC 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
  - que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise au sol et de la surface de plancher de l'existant,
  - qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la Commune.
- f) La reconstruction à l'identique des surfaces de plancher démolis ou détruits dans les conditions prévues à l'article 4 b) du titre I du présent règlement.
- g) **Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.**

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son

propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.  
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

- a) **Eau potable**

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

- b) **Eaux usées**



Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.  
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.
3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et

risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.

- b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.
4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
  5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.



### Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :

**Zone EP0 :** Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

**Zone EP1 :** il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

### Zones EP2 :

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.

- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### **d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.



### e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

- En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :
  - soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins.
  - soit à une distance minimum de 3 m de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.
- Les adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le cadre de l'article 4 a) du titre I du présent règlement.
- Les bassins des piscines peuvent être implantés à 2 mètres minimum des emprises publiques.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*

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

- En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques, les constructions nouvelles sont implantées :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :  $D = H/2$ , mais toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

Ils sont autorisés dans la bande des 3 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.

- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Dans la bande des 3 mètres, comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres au-dessus de la hauteur minimale autorisée du plancher. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.



### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet en zone inondable et 40 % dans les autres zones.
- Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

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

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 6,5 mètres à l'égout du toit, mesurées à partir du niveau de plancher autorisé et **8,5** mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.
- Dans la bande des 3 mètres, comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du niveau de plancher autorisé. Cette limitation de n'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- Un projet contemporain de qualité et respectant les



caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

#### a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel sera demandée.
- Dans les pentes, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :
  - En accompagnant la pente (étalement en cascade).
  - Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
  - Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements **en relation avec le niveau du 1er plancher** ne dépassant pas 0,80 mètres. **En zone inondable, à condition que la terrasse ne présente pas un obstacle à l'écoulement des eaux :**
    - **son plancher pourra être supérieur en fonction du plancher imposé par la cote de PHE,**
    - **la surface d'emprise au sol correspondante sera intégrée dans la compensation d'imperméabilisation pour les eaux pluviales.**

#### b) Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis

les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture deux pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses partielles.
- **Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant.**
- Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.



- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires, ...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

#### c) Ouvrages en saillie

- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

#### d) Matériaux de façades et revêtements :

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des façades est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie)
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble.

#### e) Clôtures

**Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :**

- L'absence de clôture ou les clôtures uniquement constituées de haies sont autorisées.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- En bordure de voirie, les clôtures sont constituées de mur bahut de 1 m surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les clôtures et portails, **quand ils sont pleins, opaques et en limite**, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.
- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades.
- Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.

Sont interdits sur la voirie :

- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures.
- Les clôtures en bois ou en matières plastiques.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, cf. **règlements inondation du titre III.**



## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 4 places maximum par logement hors annexes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs :

- En plus des places de stationnement susvisées, doivent être aménagées des aires de stationnement hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé.

Pour celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs :

- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé en plus du stationnement sur les parties privatives.

Pour le stationnement vélo :

- Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1 place minimum par logement.

### 12.2 - Construction à usage de bureau et service

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.3 - Construction à usage de commerce

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.4 - Construction à usage artisanal, selon l'occupation du sol autorisée sous condition dans l'article UC2

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.5 - Construction à usage d'hébergement hôtelier et restauration

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.6 - Services publics ou d'intérêts collectifs

Non réglementé.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- La végétation existante est préservée et des essences locales sont à utiliser. La liste des essences locales est disponible en mairie.



- Pour la biodiversité, les espaces de pleine terre, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, doivent couvrir :
  - o au minimum 50% des espaces libres de constructions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
  - o au minimum 40% des espaces libres de constructions pour les autres occupations.

Les espaces végétalisés complémentaires, qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, doivent couvrir au minimum 80% des espaces libres de constructions pour la gestion des eaux pluviales.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveau) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu.
- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

### **ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## Zone UD

La zone UD est une zone d'urbanisation en ordre discontinu, majoritairement sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle a vocation à limiter la densification du bâti pour des raisons d'accès et/ou de risques (inondation notamment).

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection de captage de la ressource en eau potable. Des prescriptions particulières sont définies par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 juin 2008 annexé au présent PLU.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.

- c) L'aménagement de parcs d'attractions, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- d) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme.

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UD1, à la condition que soit assuré le respect des indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre, entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, **et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :

- a) Les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat.
- b) Les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, y compris les piscines et annexes liées à ces constructions.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui doivent être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés.
- e) Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de



l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Il est rappelé que :

- "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
  - "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau), ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- f)** La restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UD 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
- que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise au sol et de la surface de plancher de l'existant,
  - qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la Commune.
- g)** La reconstruction à l'identique des surfaces de plancher démolis ou détruits dans les conditions prévues à l'article 4 b) du titre I du présent règlement.

**h)** Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

- a)** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b)** Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c)** Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.  
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d)** Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e)** Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.



## ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

### a) Eau potable

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

### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

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

### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.

Dans tous les cas, en accord avec l'article IX.2 de l'arrêté de DUP du 5 juin 2008, dans les zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade, l'infiltration est interdite. Les bassins de stockage seront dans ces secteurs des bassins de rétention étanches.

3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public, **à l'exception des zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade où l'infiltration est interdite.**
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.
  - b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible ou dans le cas d'infiltration interdite.

Cas qui pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention :

    - *par infiltration lorsque les sols y sont favorables et hors périmètres de protection de captage,*
    - *par stockage temporaire des eaux de pluie avant leur restitution à débit contrôlé dans le réseau aval*



(collecteurs, caniveaux, fossé ...) si infiltration impossible ou interdite.

4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

#### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0** : Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

**Zone EP1** : il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

#### **Zones EP2 :**

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non-autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé **sous réserve d'acceptation de la commune.** Le volume de rétention



à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### **d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

#### **e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **ARTICLE UD 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

- **En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :**
  - soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins.
  - soit à une distance minimum de 3 m de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.
- Les adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le cadre de l'article 4 a) du titre I du présent règlement.
- Les bassins des piscines peuvent être implantés à 2 mètres minimum des emprises publiques.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*



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

- En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques les constructions nouvelles sont implantées :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :  $D = H/2$ , mais toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

Ils sont autorisés dans la bande des 3 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.

- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Dans la bande des 3 mètres, comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres au-dessus de la hauteur minimale autorisée du plancher. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

## ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, sauf prescriptions contraires liées aux risques
- Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (chaudière bois, ...) n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 6,5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, mesurées à partir du niveau de plancher autorisé.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.
- Dans la bande des 3 mètres, comptée à partir de la limite



parcellaire, la construction ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du niveau de plancher autorisé. Cette limitation de n'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme:

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont

conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

- Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

### a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel sera demandée.
- Dans les pentes, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :
  - En accompagnant la pente (étalement en cascade).
  - Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
  - Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements **en relation avec le niveau du 1er plancher** ne dépassant pas 0,80 mètres. **En zone inondable, à condition que la terrasse ne présente pas un obstacle à l'écoulement des eaux :**
    - son plancher pourra être supérieur en fonction du plancher imposé par la cote de PHE,
    - la surface d'emprise au sol correspondante sera intégrée dans la compensation d'imperméabilisation



pour les eaux pluviales.

### b) Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture deux pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.
- Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant.
- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné.  
Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.  
En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux

solaires, ...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

### c) Ouvrages en saillie

- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

### d) Matériaux de façades et revêtements :

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des enduits est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie)
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble.

### e) Clôtures

**Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :**

- L'absence de clôture ou les clôtures uniquement constituées de haies sont autorisées.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- En bordure de voirie, les clôtures sont constituées de mur bahut



de 1 m surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales, installées à l'intérieur ou à l'extérieur de la clôture.

- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades.
- Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures et portails, **quand ils sont pleins, opaques et en limite**, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.

Sont interdits sur la voirie :

- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures.
- Les clôtures en bois ou en matières plastiques.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, cf. règlements inondation du titre III.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 4 places maximum par logement hors

annexes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs :

- En plus des places de stationnement susvisées, doivent être aménagées des aires de stationnement hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé.

Pour celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs ou sont concernées par l'OAP « dents creuses – consolider le cœur de village » :

- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé en plus du stationnement sur les parties privatives.

Stationnement vélo :

- Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1 place minimum par logement.

### 12.2 - Construction à usage de bureau et service

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- stationnement vélo : non réglementé.

### 12.3 - Construction à usage de commerce

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non réglementé.



#### **12.4 - Construction à usage artisanal, selon l'occupation du sol autorisée sous condition dans l'article UD2**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- stationnement vélo : non règlementé.

#### **12.5 - Construction à usage d'hébergement hôtelier et restauration**

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- stationnement vélo : non règlementé.

#### **12.6 - Services publics ou d'intérêts collectifs**

Non règlementé.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES VERTS**

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- La végétation existante est préservée et des essences locales sont à utiliser. La liste des essences locales est disponible en mairie.
- Pour la biodiversité, les espaces de pleine terre, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, doivent couvrir :
  - au minimum 50% des espaces libres de constructions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
  - au minimum 40% des espaces libres de constructions pour les autres occupations.

- Les espaces végétalisés complémentaires, qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, doivent couvrir au minimum 80% des espaces libres de constructions pour la gestion des eaux pluviales.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveaux) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu.
- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).



## **ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

## **ARTICLE UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## Zone UE

La zone UE correspond aux zones économiques du territoire. Elle est divisée en 2 secteurs :

- le secteur UEa au nord de la RD99 autour du marché et de la coopérative céréalière,
- le secteur UEb qui correspond à l'actuelle zone d'activités économiques de Laurade et au camping.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection de captage de la ressource en eau potable. Des prescriptions particulières sont définies par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 juin 2008 annexé au présent PLU.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites **pour l'ensemble de la zone UE** :

- a) Les constructions destinées à l'habitation, non liées à l'activité,
- b) Les exploitations agricoles ou forestières,
- c) La création de terrains de camping, le stationnement de

caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs,

- d) L'aménagement de parcs d'attractions, ou d'aires de sports, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme, et ceux nécessaires à l'aménagement des aires de stationnement.

Sont interdites dans le **secteur UEa** :

Les constructions à destination artisanale (**sauf artisanat de bouche**), de bureaux ou d'hébergement hôtelier.

Sont interdites dans le **secteur UEb** :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

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

Sont autorisées sous conditions :

**Dans l'ensemble de la zone UE :**

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone à condition qu'elles soient intégrées dans le volume et dans la forme de la construction abritant l'activité et dans la limite maximale de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) Les aires de stationnement ouvertes au public, celles-ci devront être réalisées en matériaux perméables.



- d) Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.

**Dans le secteur UEa :**

Les constructions à usage d'entrepôt, de commerce, d'artisanat de bouche, d'industrie et de services. La surface de vente maximum est limitée à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sans condition de surface pour les autres destinations.

**Dans le secteur UEb :**

Les constructions destinées aux bureaux, aux services, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts. La surface de vente maximum est limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sans condition de surface pour les autres destinations.

**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.

- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout accès direct sur la RD 570 est interdit pour les installations ou constructions nouvelles, ou pour les aménagements ou extensions de l'existant.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

**a) Eau potable**

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

**b) Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement, uniquement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes



(selon résultats de l'étude de sol), aucune extension ne pourra toutefois être admise.

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

### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.

Dans tous les cas, en accord avec l'article IX.2 de l'arrêté de DUP du 5 juin 2008, dans les zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade, l'infiltration est interdite. Les bassins de stockage seront dans ces secteurs des bassins de rétention étanches.

3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne**

**devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.

- b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible ou dans le cas d'infiltration interdite.

Cas qui pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention :

- *par infiltration lorsque les sols y sont favorables et hors périmètres de protection de captage,*
- *par stockage temporaire des eaux de pluie avant leur restitution à débit contrôlé dans le réseau aval (collecteurs, caniveaux, fossé ...) si infiltration impossible ou interdite.*

- c. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.
4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.



**5. Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.**

Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

#### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0 :** Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

**Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.**

**Zone EP1 :** il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village.

Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

#### **Zones EP2 :**

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du



zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

#### e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### ARTICLE UE 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au

logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :

- A une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- En cas d'opération d'ensemble une implantation différente peut être autorisée.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. \*

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

Ils sont autorisés dans la bande des 5 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas



nécessiter de remblais.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet et celui-ci devra présenter des mesures compensatoires d'imperméabilisation (étude hydraulique à produire).

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

**Rappel :** dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage mesurés à partir du niveau de plancher autorisé.

La hauteur n'est pas réglementée pour les superstructures.

Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

Le logement de fonction sera impérativement intégré dans le corps principal du bâtiment d'activités.

Dans les espaces non bâtis, les terrassements sont réduits au minimum. Les terrassements en plate-forme sont réduits à ceux nécessaires aux installations et constructions nouvelles. Ils sont alors accompagnés d'un traitement avec murets et écrans végétaux.

#### **a) Toitures et couvertures**

- Les couvertures des toitures en pente sont réalisées dans un matériau de teinte pastel.
- Les matériaux brillants, les plaques industrielles non recouvertes et de couleurs vives, sont interdits.
- **Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant.**
- Les installations en toiture (antenne, parabole, cheminée, souche, ...) sont implantées aux endroits les moins visibles. Leurs coloris



sont proches des couleurs des toitures et des façades, et les matériaux brillants et blancs sont interdits.

#### b) Matériaux et coloration des façades

Les constructions qui présentent une démarche de développement durable peuvent recourir à des matériaux et à des techniques de mise en œuvre renouvelables.

Les couleurs et matériaux des différents éléments doivent s'harmoniser entre eux et avec les coloris des éléments préexistants, façades voisines, murs.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces, ils seront indiqués dans l'autorisation d'urbanisme.

Une coloration homogène doit être maintenue en vue lointaine.

#### c) Enseignes

*Se référer aux guides « Habiter les Alpilles », « se signaler dans les Alpilles, enseignes et devantures », disponibles en mairie.*

Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale en façade du bâtiment sans dépassement de la hauteur de celle-ci.

#### d) Clôtures et portails

**Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :**

- Dans les cas où des clôtures sont réalisées, celles-ci sont des clôtures végétales, d'essences locales (liste disponible en mairie) accompagnées ou non de grillages. Les murs bahuts et murs pleins sont interdits.
- Les clôtures en grillages, portails et portillons sur voie, sont autorisés : de forme simple adaptée à la clôture et au bâtiment, et dans les coloris du bâtiment.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, cf.

règlements inondation du titre III.

### ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> commencée de surface de plancher créée.
- Stationnement vélo : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> commencée de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

- 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> commencés de surface de plancher créée et 1 place par 75 m<sup>2</sup> supplémentaires commencés.

- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant aux planches graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et la coupe ou abattage d'arbre seront subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité



compétente.

- Les espaces non bâtis du terrain d'assise du projet de construction doivent comporter :
  - des plantations d'écrans végétaux et de massifs, constitués d'arbres de haute tige plantés au minimum sur 40% des espaces libres de constructions à répartir entre les espaces de pleine terre, pour la biodiversité, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, et les espaces végétalisés complémentaires qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, ou en toiture pour la gestion des eaux pluviales notamment,
  - la création de haies vives au droit des limites séparatives.
- Les éventuelles clôtures métalliques sont accompagnées de végétation.
- La création et/ou le maintien d'un masque végétal en limite de la zone UEb sont obligatoires.
- Les essences locales, dont la liste est disponible en mairie, sont à privilégier.
- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au

logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

#### **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





## ***CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER***

---



## Zone 1AUt

La zone **1AUt** correspond à un secteur d'accueil touristique à l'est du village. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création des accès et des réseaux nécessaires. Une orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les conditions d'urbanisation de ce secteur. Une attention particulière sera à mener par rapport à la visibilité du site depuis Notre Dame du Château. Il est proposé un projet en corrélation avec les enjeux avant tout paysagers de ce secteur pour développer une offre touristique durable respectueuse du site aussi bien dans son implantation que dans son mode d'exploitation et d'accueil en s'appuyant sur les préconisations de la Charte Européenne de Tourisme Durable.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE 1AUt 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à destination d'habitation, artisanale, de commerce, de bureaux, industrielle, agricole ou forestière.

- b) L'aménagement de parcs d'attractions, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- c) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à la mise en œuvre des fondations d'une construction.
- e) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE 1AUt 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUt 1, **sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :

- a) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et la restauration, y compris les piscines et annexes liées à ces constructions.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- c) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui doivent être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui y sont liés dans la limite du nécessaire,
- d) Il convient de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient préciser les conditions d'urbanisation de cette zone.
- e) **Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.**



### ARTICLE 1AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.  
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

### ARTICLE 1AUt 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

#### a) Eau potable

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

#### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

#### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.



3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.
  - b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.
4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

**Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0** : Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

**Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.**

**Zone EP1** : il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

**Zones EP2** :

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront**



**infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.

- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vintennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### **d) Électricité - téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les

branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

#### **e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **ARTICLE 1AUt 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE 1AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques ou dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'alignement des voies publiques.**
- Les adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le



cadre de l'article 4 a) du titre I du présent règlement.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*

### **ARTICLE 1AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques ou dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles sont implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

*Cette règle ne s'applique pas pour :*

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

*Ils sont autorisés dans la bande des 5 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.*

- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE 1AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUt 9 - EMPRISE AU SOL**

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- L'emprise des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain d'assise du projet.
- Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUt 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

### **ARTICLE 1AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

Outre les éléments développés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, il convient de se conformer aux points suivants :



- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé

#### a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux (cf. carte des risques), au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel sera demandée.
- Dans les pentes, les constructions devront s'adapter à la pente :
  - Composition des talus : la topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
  - Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

#### b) Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant

dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture deux pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.
- **Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant.**
- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant.
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- La création de terrasses partielles en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale, qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles ne présentent aucune brillance.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires, ...) sont implantées aux endroits les moins visibles, en particulier depuis Notre Dame du Château, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.



### c) Ouvrages en saillie

- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

### d) Matériaux de façades et revêtements :

La façade est enduite ou en pierre apparente. Pour la couleur des enduits, se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie.

### e) Clôtures

**Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :**

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les clôtures sont des clôtures végétales, d'essences locales (liste disponible en mairie) accompagnées ou non de grillages. Les murs bahuts et murs pleins sont interdits.
- Les portails et portillons : de forme simple adapté à la clôture et au bâtiment, et dans les coloris du bâtiment.
- Les clôtures et portails, **quand ils sont pleins, opaques et en limite**, ont une hauteur maximum de 2 mètres.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, cf. règlements inondation du titre III.

## ARTICLE 1AUt 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et se présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif :  
Non réglementé.

## ARTICLE 1AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- La végétation existante est préservée. Les essences locales, dont la liste est disponible en mairie, sont à privilégier.
- **Pour la biodiversité, les espaces de pleine terre, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, doivent couvrir :**
  - au minimum 50% des espaces libres de constructions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
  - au minimum 40% des espaces libres de constructions pour les autres occupations.
- **Les espaces végétalisés complémentaires, qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, doivent couvrir au minimum 80% des espaces libres de constructions pour la gestion des eaux pluviales.**



- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveaux) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu.
- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

#### **ARTICLE 1AUt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE 1AUt 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

#### **ARTICLE 1AUt 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## Zone 1AUEa

La zone 1AUEa correspond à un secteur au nord de la route qui dessert le Marché et les services techniques. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création des accès et des réseaux nécessaires. Une orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les conditions d'urbanisation de ce secteur.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE 1AUEa 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions destinées à l'habitation,
- b) Les exploitations agricoles ou forestières,
- c) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- d) L'aménagement de parcs d'attractions, ou d'aires de sports,

de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,

- e) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme, et ceux nécessaires à l'aménagement des aires de stationnement,
- f) Les constructions à destination artisanale (sauf artisanat de bouche), de bureaux ou d'hébergement hôtelier.

### ARTICLE 1AUEa 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public, celles-ci devront être réalisées en matériaux perméables,
- c) Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants,
- d) Les constructions à usage d'entrepôt, de commerce, d'artisanat de bouche, d'industrie et de services. La surface de vente maximum est limitée à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Sans condition de surface pour les autres destinations.

### ARTICLE 1AUEa 3 - ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.



- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.  
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### **ARTICLE 1AUEa 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eau potable**

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

##### **b) Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement, uniquement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes (selon résultats de l'étude de sol), aucune extension ne pourra toutefois être admise.

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

##### **c) Eaux pluviales**

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.



Dans tous les cas, en accord avec l'article IX.2 de l'arrêté de DUP du 5 juin 2008, dans les zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade, l'infiltration est interdite. Les bassins de stockage seront dans ces secteurs des bassins de rétention étanches.

3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.

a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.

b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible ou dans le cas d'infiltration interdite.

Cas qui pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention :

- *par infiltration lorsque les sols y sont favorables et hors périmètres de protection de captage,*
- *par stockage temporaire des eaux de pluie avant leur restitution à débit contrôlé dans le réseau aval (collecteurs, caniveaux, fossé ...) si infiltration impossible ou interdite.*

c. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.

4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, **les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.**

Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.



### Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :

**Zone EP0 :** Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

**Zone EP1 :** il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

### Zones EP2 :

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.

- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non-autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### **d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

**e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

**ARTICLE 1AUEa 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :

- A une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- En cas d'opération d'ensemble une implantation différente peut être autorisée.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. \*

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

Ils sont autorisés dans la bande des 5 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.

**ARTICLE 1AUEa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUEa 9 - EMPRISE AU SOL**

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet et celui-ci devra présenter des mesures compensatoires d'imperméabilisation (étude hydraulique à produire).



## ARTICLE 1AUEa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel** : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage mesurés à partir du niveau de plancher autorisé.

La hauteur n'est pas réglementée pour les superstructures.

Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

Le logement de fonction sera impérativement intégré dans le corps principal du bâtiment d'activités.

Dans les espaces non bâtis, les terrassements sont réduits au minimum. Les terrassements en plate-forme sont réduits à ceux nécessaires aux installations et constructions nouvelles. Ils sont alors accompagnés d'un traitement avec murets et écrans végétaux.

### a) Toitures et couvertures

- Les couvertures des toitures en pente sont réalisées dans un matériau de teinte pastel.
- Les matériaux brillants, les plaques industrielles non recouvertes et de couleurs vives, sont interdits.
- Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant.
- Les installations en toiture (antenne, parabole, cheminée, souche, ...) sont implantées aux endroits les moins visibles. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades, et les matériaux brillants et blancs sont interdits.

### b) Matériaux et coloration des façades

Les constructions qui présentent une démarche de développement durable peuvent recourir à des matériaux et à des techniques de mise en œuvre renouvelables.

Les couleurs et matériaux des différents éléments doivent s'harmoniser entre eux et avec les coloris des éléments préexistants, façades voisines, murs.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces, ils seront indiqués dans l'autorisation d'urbanisme.

Une coloration homogène doit être maintenue en vue lointaine.

### c) Enseignes

Se référer aux guides « Habiter les Alpilles », « se signaler dans les Alpilles, enseignes et devantures », disponibles en mairie.

Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale en façade du bâtiment sans dépassement de la



hauteur de celle-ci.

#### d) Clôtures et portails

#### Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- Dans les cas où des clôtures sont réalisées, celles-ci sont des clôtures végétales, d'essences locales (liste disponible en mairie) accompagnées ou non de grillages. Les murs bahuts et murs pleins sont interdits.
- Les clôtures en grillages, portails et portillons sur voie, sont autorisés : de forme simple adaptée à la clôture et au bâtiment, et dans les coloris du bâtiment.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, cf. règlements inondation du titre III.

### ARTICLE 1AUEa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Pour les constructions à usage de services :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> commencée de surface de plancher créée.
- Stationnement vélo : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> commencée de surface de plancher créée.

#### Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> commencés de surface de plancher créée et 1 place par 75 m<sup>2</sup> supplémentaires commencés.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou

locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### ARTICLE 1AUEa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant aux planches graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et la coupe ou abattage d'arbre seront subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.
- Les espaces non bâtis du terrain d'assise du projet de construction doivent comporter :
  - des plantations d'écrans végétaux et de massifs, constitués d'arbres de haute tige plantés au minimum sur 40% des espaces libres de constructions à répartir entre les espaces de pleine terre, pour la biodiversité, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, et les espaces végétalisés complémentaires qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, ou en toiture pour la gestion des eaux pluviales notamment,
  - la création de haies vives au droit des limites séparatives.



- Les éventuelles clôtures métalliques sont accompagnées de végétation.
- Les essences locales, dont la liste est disponible en mairie, sont à privilégier.
- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

#### **ARTICLE 1AUEa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE 1AUEa 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

#### **ARTICLE 1AUEa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## Zone 2AUa

La zone 2AUa est une zone partiellement équipée destinée à une urbanisation différée à vocation mixte. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Ces secteurs qualifient une entrée de ville. Ils devr<sup>a</sup> donc faire l'objet d'un traitement paysager soigné et devr<sup>a</sup> notamment traiter l'articulation entre l'enveloppe urbaine et le grand paysage (haies, zones tampons...).

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AUa2.

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

#### Sont autorisées :

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.

### ARTICLE 2AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.  
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation



à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### **ARTICLE 2AUa 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eau potable**

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

##### **b) Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

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

##### **c) Eaux pluviales**

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de

dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.

3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.
  - b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.
4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront**



**nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

#### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0** : Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

**Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.**

**Zone EP1** : il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup>

nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

#### **Zones EP2 :**

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.  
Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.



Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées.  
Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

#### e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### ARTICLE 2AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres :  $D = H/2$  supérieure ou égale à 4 m.

*Cette règle ne s'applique pas pour :*

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.



Ils sont autorisés dans la bande des 4 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.

**ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUa 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

Toutefois, pour les aires de stationnement autorisées, celles-ci doivent être réalisées en matériaux perméables.

*En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer à l'article 10 du Titre I – Dispositions Générales.*

**ARTICLE 2AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

**ARTICLE 2AUa 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

**ARTICLE 2AUa 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## ***CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***

---



## Zone A

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

### Elle comprend 6 secteurs,

- le secteur **Aa** où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises (ainsi que les extensions de l'existant),
- le secteur **Azvs** pour les espaces compris dans la zone visuellement sensible de la DPA,
- les secteurs **Apnr** pour les espaces agricoles compris dans les paysages naturels remarquables de la DPA,
- le secteur **Ap** pour les espaces ouverts qui participent au cadre de vie du village, identifiés pour leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local,
- les secteurs **Atvb**, qui sont inclus dans la trame verte et bleue identifiée, sont des zones d'expansion de la Faubourquette (ancienne Duransole) et du Vigueirat. L'activité agricole doit y être préservée car elle pérennise la biodiversité présente, mais s'adapter par des cultures supportant les inondations potentielles (cf. étude de la Chambre d'agriculture 13 à ce sujet). Le maintien des haies et du couvert végétal sont essentiels pour conserver les continuités écologiques, ainsi que celui des chemins d'eau et fossés. Pour éviter le comblement de ces zones humides, les hauteurs des terrains doivent être maintenues en l'état, aussi tous les remblais seront surveillés et sanctionnés quelles que soient leurs hauteurs et surfaces.

- Le secteur **Af**, dédié à l'extension mesurée d'un atelier de ferronnerie existant (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée).
- En secteur **Azvs**, **Ap**, **Atvb** et **Apnr** : aucune construction nouvelle n'est admise excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de démontrer qu'elles ne peuvent être implantées ailleurs, sauf les habitations et les serres qui sont interdites. Excepté en **Apnr**, où seules des extensions limitées sont autorisées sous conditions.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection de captage de la ressource en eau potable. Des prescriptions particulières sont définies par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 juin 2008 annexé au présent PLU.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2.

Sur le secteur **Atvb**, les remblais sont strictement interdits quelles que soient la hauteur et les surfaces et ce même de manière ponctuelle ou en dessous de la réglementation soumise à autorisation.



En secteur Azvs, Ap, Atvb et Aprn : les serres agricoles sont interdites.

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

Sont autorisées :

### Pour tous les secteurs :

- a) Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme. Le respect de l'équilibre des paysages devra être observé (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).
- b) Les équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site et lorsqu'ils sont compatibles avec les possibilités de raccordement aux réseaux.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité forestière, agricole et pastorale, ou aux ouvrages de défense contre l'incendie et l'inondation, à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage.
- d) Les travaux de restauration, ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.  
Il est rappelé que :
  - "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau), comme présentant un intérêt patrimonial ou

paysager" doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;

- "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau), ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- e) La reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du titre I du présent règlement.
  - f) **Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.**

### Pour le secteur Aa :

- a) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y compris :
  - L'habitation en tant que siège d'exploitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale d'habitation,
  - Les piscines et annexes, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, liées à ces habitations,
  - Les serres, à condition respecter les règles d'implantation des constructions et prévoir un écran végétal sur les façades visibles depuis les voies publiques ou le voisinage. L'ensemble de ces implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation, ni à la qualité du site.
- b) **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont**



pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- c) Le changement de destination des bâtiments existants n'ayant plus de possibilité d'usage agricole, vers l'habitation et l'hébergement hôtelier autorisé, ou autre occupation du sol ne rentrant pas en conflit avec le caractère de la zone, avec un nombre maximum de 5 logements ou unités par projet et selon les aptitudes des sols conformément à l'article A4. Ces bâtiments sont listés en annexe du présent PLU au titre de l'article L. 123-1-15-III 2° (L. 151-11 2° nouveau) du code de l'urbanisme et sont identifiés sur les planches graphiques. Le changement de destination se fera après avis de la CDPENAF.
- d) Les extensions mesurées des habitations existantes de 20 % de la surface de plancher existante et un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, sans création de nouveaux logements, réalisées en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- e) Les piscines et les annexes liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Elles seront situées à proximité du bâti dans la limite de 30 m de distance, cependant, selon les spécificités du terrain, une adaptation pourra être envisagée au cas par cas.

#### **Pour les secteurs Azvs, Ap et Atvb :**

- a) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sauf habitation et serres qui sont interdites, sous réserve de démontrer qu'elles ne peuvent être implantées ailleurs.
- b) Les extensions des constructions à usage d'habitation en tant

que siège d'exploitation de 20 % de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, réalisées en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

- c) Les piscines et les annexes sont autorisées dans une limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Elles seront situées à proximité du bâti dans la limite de 30 m de distance, cependant, selon les spécificités du terrain, une adaptation pourra être envisagée au cas par cas. En Azvs, celles-ci doivent être conçues comme des extensions de l'habitat. Elles ne seront pas obligatoirement accolées au bâtiment existant mais pourront être distantes de quelques mètres. Il convient d'être cohérent et qu'il y ait une harmonie entre le projet architectural et le paysage.

#### **Pour le secteur Apnr :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de démontrer qu'elles ne peuvent être implantées ailleurs, sauf habitation et serres qui sont interdites.

#### **Pour le secteur Af :**

Les extensions mesurées de construction à usage d'activité artisanale existant dans la limite de 315 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale. Elles seront situées dans la continuité directe du bâti existant.

L'ensemble de ces constructions et implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation ni à la qualité du site.

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels,



des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.  
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise à titre exceptionnel, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

##### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants),

Par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.

Dans tous les cas, en accord avec l'article IX.2 de l'arrêté de DUP du 5 juin 2008, dans les zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade, l'infiltration est interdite. Les bassins de stockage seront dans ces secteurs des bassins de rétention étanches.



3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.

a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.

b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible ou dans le cas d'infiltration interdite.

Cas qui pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention :

- *par infiltration lorsque les sols y sont favorables et hors périmètres de protection de captage,*
- *par stockage temporaire des eaux de pluie avant leur restitution à débit contrôlé dans le réseau aval (collecteurs, caniveaux, fossé ...) si infiltration impossible ou interdite.*

c. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.

4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

#### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0 :** Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

**Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des**



eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

**Zone EP1** : il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). A défaut **l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

#### **Zones EP2 :**

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre, au choix du pétitionnaire.
- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### **d) Électricité téléphone**

L'enfouissement des lignes est souhaité.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

#### **e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).



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

- En l'absence de toute indication figurée sur les planches graphiques, les constructions hors de la zone du bâti aggloméré doivent respecter 5 mètres minimum pour toutes les constructions, mesurés horizontalement, par rapport à l'emprise des voies.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- Les adaptations éventuelles à cette règle sont instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres, mesurée horizontalement, **sans pouvoir dépasser l'alignement du bâtiment existant. Les piscines sont soumises aux mêmes conditions que les bâtiments. Selon les contraintes locales, les annexes ou les bâtiments non agricoles et les extensions pourront être faites dans la continuité verticale et horizontale des bâtiments existants.**

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes **et :**

- **aux escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,**

- **à l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.**

**Ils sont autorisés dans la bande des 5 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.**

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

### - Pour le secteur Aa :

La hauteur des bâtiments doit respecter les limites suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
- Pour les constructions à usage de hangars agricoles cette hauteur maximale est portée à 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
- Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste compatible avec les dispositions de l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme (préservation des sites et des paysages). Les autres demandes de dépassement seront instruites selon les dispositions de l'article 4 a) du titre I du présent règlement.



- **Pour les secteurs Azvs, Ap, Atvb et Aprn :**
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du niveau de plancher autorisé.
  - Pour les constructions à usage de hangars agricoles cette hauteur maximale est portée à 8 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
  - Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste compatible avec les dispositions de l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme (préservation des sites et des paysages).  
Les autres demandes de dépassement seront instruites selon les dispositions de l'article 4 a) du titre I du présent règlement.

**Pour le secteur Af :**

- Pour les constructions à usage d'activités artisanale : 7 mètres au faîtage

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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.
- Lors des modifications et restaurations, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien traditionnel sont respectés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche, les restanques ou les zones en bancaus sont conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Lors d'un projet de construction sur une



parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

- Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

#### a) Composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

Les travaux d'extension conserveront les caractéristiques traditionnelles et devront :

- respecter l'ordonnement du bâti existant,
- s'harmoniser aux bâtiments existants par leur implantation, l'imbrication des volumes et la sobriété de leur forme,
- respecter le rythme et les proportions des percements existants.

Les constructions agricoles peuvent s'insérer dans le paysage par la qualité des volumes, leur assemblage entre eux et la coloration des matériaux. L'implantation à proximité d'une rangée d'arbres réduit les effets de mitage.

#### b) Adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du

bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

#### c) Toitures

Privilégier la toiture deux pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

##### Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.  
Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.  
En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

##### Pour les ouvrages techniques :

Les hangars agricoles ont un revêtement de couleur tuile, mat.

**d) Ouvrages en saillie**

- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

**e) Matériaux de façades et revêtements :***Pour les bâtiments à usage d'habitation :*

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des façades est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie).
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble.
- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes...), ils doivent être conservés.
- Le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leurs techniques de mise en œuvre, sont admis dès lors que le projet affirme un caractère contemporain et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

*Pour les bâtiments techniques :*

- Les groupes frigorifiques et techniques seront obligatoirement au sol **ou au-dessus de la côte PHE**.
- Les façades pourront être **en bardage (se reporter à la palette de couleurs à caractère d'information disponible en mairie)**.
- Les murs en aggloméré devront être obligatoirement enduits ou bardés.

**f) Clôtures****Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :**

- L'absence de clôture est autorisée.
- **Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.**
- **Pour préserver le caractère naturel et rural, les clôtures sont des clôtures végétales, composées d'essences locales (listes disponibles en mairie) accompagnées ou non de grillages (pour les clôtures en site inscrit se reporter au nuancier - palette de couleurs qui reprend les préconisations de l'ABF, à caractère d'information disponible en mairie)**
- **Les clôtures métalliques et plastiques blanches sont interdites.**
- Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètres, supports de grillage ou de grille) sont interdits.
- Sur les secteurs **Apnr** et **Atvb** les murs pleins **et opaques** sont interdits.
- **Sur le secteur Aa, pour les habitations existantes ou celles nécessaires à l'activité agricole les murs pleins et murs bahuts sont autorisés :**
  - Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
  - En bordure de voirie, les clôtures sont constituées de mur bahut de 1 m surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives



d'essences végétales locales, installées à l'intérieur ou à l'extérieur de la clôture.

- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades.
- Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures et portails, quand ils sont pleins, opaques et en limite, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.

Sont interdits sur la voirie :

- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures.
- Les clôtures en bois ou en matières plastiques.  
Les éléments en béton moulé fantaisistes.
- En zone agricole et inondable, pour éviter les risques d'embâcle, les clôtures pour contenir les animaux seront constituées de simples fils de fer horizontaux, électrifiés ou non. Le premier fil pourra être placé à 150 mm minimum du sol et les autres espacés entre eux de 300 mm minimum, soutenus par des poteaux implantés chacun à une distance de 2 m avec portail d'ouverture facile d'une largeur de 4 m minimum sur les chemins de servitude.

**Rappel :** Dans les zones soumises au risque inondation, se reporter aux règlements inondation du titre III.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces les défrichements sont interdits et les coupes réglementées
- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveaux) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu (voir liste disponible en mairie).
- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

### Rappels

- Le défrichement de bois, inclus ou adossé à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement.



- Le débroussaillage réglementaire est obligatoire.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIMÉ par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

#### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.



## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



## Zone N

**Les zones N** sont les zones naturelles et forestières.

Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison,

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles de Saint-Étienne du Grès sont majoritairement comprises dans les paysages naturels de la Directive Paysagère des Alpilles. Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère des constructions dans ces secteurs et à leur possibilité de raccordement aux réseaux.

La zone N distingue 7 secteurs :

- Les secteurs **Nn** ont un rôle marqué dans la qualité des **paysages** et participent au cadre de vie du village.
- Les secteurs **Npnr**, espaces compris dans les **paysages naturels remarquables** de la DPA.
- Les secteurs **Npnc**, espaces compris dans les **paysages naturels construits** issus des travaux de transcription de la DPA.
- Les secteurs **Nzvs**, espaces compris dans la **zone visuellement sensible** de la DPA.
- Les secteurs **Ntvb** qui sont inclus dans la **trame verte et bleue** identifiée.
- le secteur **Ns**, secteur naturel de services
- le secteur **Nc**, secteur naturel de camping.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C,

D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles de l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Certains secteurs sont concernés par des périmètres de protection de captage de la ressource en eau potable. Des prescriptions particulières sont définies par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 juin 2008 annexé au présent PLU.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **pour tous les secteurs** : tout aménagement, toute construction ou installation nouvelle, toute extension d'un bâti existant, toute installation classée ou non et établissement de toute nature, autres que ceux visés à l'article N 2 ci-dessous.

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

Sont autorisés :

#### **Pour tous les secteurs** :

- a) Les équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site et lorsqu'ils sont compatibles avec les possibilités de raccordement aux réseaux, **excepté le photovoltaïque au sol, les antennes relais et tout ce qui pourrait augmenter le risque incendie.**



- b) Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité forestière, agricole et pastorale, ou aux ouvrages de défense contre l'incendie et inondation, à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage.
- c) Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.
- d) Le changement de destination des bâtiments existants n'ayant plus de possibilité d'usage agricole, vers l'habitation et l'hébergement hôtelier autorisé, ou autre occupation du sol ne rentrant pas en conflit avec le caractère de la zone, avec un nombre maximum de 5 logements ou unités par projet et selon les aptitudes des sols conformément à l'article N4. Ces bâtiments sont listés en annexe du présent PLU au titre de l'article L. 123-1-15-III 2° (L. 151-11 2° nouveau) du code de l'urbanisme et sont identifiés sur les planches graphiques. Le changement de destination se fera après avis de la CDPENAF.

Pour tous les secteurs sauf le Ns et le Nc :

- a) Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme. Le respect de l'équilibre des paysages devra être observé (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).
- b) Les travaux de mise en valeur, d'adaptation, de requalification sur les bâtiments ou les éléments qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, localisés sur les documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Pour le secteur Ns uniquement :

Outre les occupations du sol autorisées citées en liminaire, les aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et perméables.

Pour le secteur Nc uniquement :

Outre les occupations du sol autorisées citées en liminaire, l'aménagement du camping existant, sans extension.

Pour les secteurs Npnc et Nzvs :

- a) Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et la surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>, réalisées en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- b) Les piscines et les annexes sont autorisées dans une limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Celles-ci doivent être conçues comme des extensions de l'habitat. Elles ne seront pas obligatoirement accolées au bâtiment existant mais pourront être distantes de quelques mètres. Il convient d'être cohérent et qu'il y ait une harmonie entre le projet architectural et le paysage.

Pour le secteur Nn et le secteur Ntvb :

- a) Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, prioritairement dans le volume des bâtiments existants. La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>, réalisés en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- b) Les piscines et les annexes, dans une limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- c) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou



forestière, sauf habitations et serres, sous réserve de démontrer qu'elles ne peuvent être implantées ailleurs et ne nuisent pas au fonctionnement de l'exploitation, ni à la qualité du site.

- d) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Dans tous les cas, les extensions ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni créer de logement supplémentaire.

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des

caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.

- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise à titre exceptionnel, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

#### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.



### c) Eaux pluviales

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial.

1. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.
2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.

Dans tous les cas, en accord avec l'article IX.2 de l'arrêté de DUP du 5 juin 2008, dans les zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade, l'infiltration est interdite. Les bassins de stockage seront dans ces secteurs des bassins de rétention étanches.

#### Pour tous les secteurs sauf les secteurs Nn, Ne et Ntvb :

3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public.
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude

hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.

- b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible.

#### Pour les secteurs Nn, Ne et Ntvb :

3. La vidange du volume stocké doit **prioritairement se faire par infiltration** et non pas raccordement au réseau public, **à l'exception des zones incluses dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Stade où l'infiltration est interdite.**
  - a. Le débit de fuite correspond alors au débit d'infiltration dans le sol. **Le temps de vidange des bassins d'infiltration ne devra pas excéder 48h.** La preuve de la capacité de vidange du bassin par infiltration dans le sol devra être produite par l'aménageur à partir d'une étude hydrogéologique et/ou géotechnique devant exposer les risques (notamment : risques de dissolution du gypse et risque de résurgences en aval) et prescrire les mesures d'évitement.
  - b. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser exceptionnellement un raccordement au réseau public sous réserve d'apporter la preuve par des essais appropriés que l'infiltration des eaux sur place n'est pas possible ou dans le cas d'infiltration interdite.



Cas qui pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention :

- *par infiltration lorsque les sols y sont favorables et hors périmètres de protection de captage,*
- *par stockage temporaire des eaux de pluie avant leur restitution à débit contrôlé dans le réseau aval (collecteurs, caniveaux, fossé ...) si infiltration impossible ou interdite.*

#### **Pour tous les secteurs :**

4. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

**Les aménagements (bâti, terrasse, toiture, piscine...) dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.** Ces cas seront

examinés en concertation avec le service gestionnaire, et soumis à son agrément.

#### **Le zonage des eaux pluviales distingue trois types de zones :**

**Zone EP0 :** Ces zones correspondent aux zones N et A du PLU. La création de voiries devra faire l'objet d'une étude hydraulique pouvant préconiser, en fonction des enjeux, la création de volumes de stockage des eaux pluviales supplémentaires.

**Pour les projets ne nécessitant pas le dépôt d'un dossier loi sur l'eau et supérieur à 150 m<sup>2</sup>, il est demandé de réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 50 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.**

**Zone EP1 :** il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village. Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé). **A défaut l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.**

#### **Zones EP2 :**

- Dans ces zones il est demandé de **réaliser un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 75 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.** La technique de stockage est libre au choix du pétitionnaire.



- Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder dans un exutoire défini en accord avec le gestionnaire avec un débit maximum de rejet de 15 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale.
- En cas d'impossibilité d'infiltration et de non autorisation de rejet dans un exutoire (réseau ou milieu superficiel), un épandage diffus du débit de rejet pourra être envisagé au débit réglementé de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé sous réserve d'acceptation de la commune. Le volume de rétention à mettre en œuvre est dans ce cas de : 100 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

N.B. : Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

#### **d) Électricité téléphone**

L'enfouissement des lignes est souhaité.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le

téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

#### **e) Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

**En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature**, celles-ci sont implantées à une distance de 5 mètres minimum, mesurée horizontalement, par rapport aux emprises publiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévation des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.

Les adaptations éventuelles à cette règle sont instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

*Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement.*



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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres, **sans pouvoir dépasser l'alignement du bâtiment existant. Les piscines sont soumises aux mêmes conditions que les bâtiments.**

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes **et :**

- **aux escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,**
- **à l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.**

**Ils sont autorisés dans la bande des 3 ou 4 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.**

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.**

- La hauteur des constructions nouvelles autorisées, ainsi que la hauteur des extensions autorisées sont appréciées en fonction de

la localisation du projet et de son impact dans le site, et de la hauteur du bâtiment d'origine.

- La hauteur des annexes autorisées ne doit pas excéder 5 mètres en tout point mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
- La hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder 5,5 m à l'égout du toit mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
- La hauteur maximale des constructions techniques destinées à l'exploitation agricole et forestière est portée à 6 mètres en tout point mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
- La hauteur maximale des services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Conformément à l'article R. 111-21 (R. 111-27 nouveau) du Code de l'Urbanisme :

" 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des modifications et restaurations, les volumes, le mode de



construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien traditionnel sont respectés.

- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche, les restanques ou les zones en bancaus sont conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.
- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes...), ils doivent être conservés.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, dans le choix des matériaux et une harmonie de couleur.

#### a) Composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

Les travaux d'extension conserveront les caractéristiques traditionnelles et devront :

- respecter l'ordonnement du bâti existant,
- s'harmoniser aux bâtiments existants par leur implantation, l'imbrication des volumes et la sobriété de leur forme,
- respecter le rythme et les proportions des percements existants.

Les constructions agricoles devront s'insérer dans le paysage par la qualité des volumes, leur assemblage entre eux et la coloration des matériaux. L'implantation à proximité d'une rangée d'arbres ou une intégration végétale réduit les effets de mitage.

Les murs de soutènement sont traités sous forme de murets en pierre ou de rocailles.

#### b) Toitures

- La toiture est réalisée à deux pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et perpendiculaire à la plus grande pente du terrain naturel.
- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.

Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).

- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche,



panneaux solaires...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

**En zone Npnr** : sont seulement autorisés les panneaux solaires d'une surface maximum de 15 m<sup>2</sup>.

#### c) Ouvrages en saillie

- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

#### d) Matériaux de façades et revêtements

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des façades est dans les tons de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie).
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble.

#### e) Clôtures

**Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :**

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec

la même technique et les mêmes matériaux.

- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont des clôtures végétales, composées d'essences locales (listes disponibles en mairie) accompagnées ou non de grillages (pour les clôtures en site inscrit se reporter au nuancier - palette de couleurs qui reprend les préconisations de l'ABF, à caractère d'information disponible en mairie)
- Les clôtures métalliques et plastiques blanches sont interdites.
- Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètres, supports de grillage ou de grille) et murs pleins sont interdits.

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, se reporter aux règlements inondation du titre III.

### ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

Il doit s'effectuer sur l'unité foncière correspondant à l'occupation admise.

### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces les défrichements sont interdits et les coupes réglementées
- Sur les zones N non soumises au classement EBC, les



aménagements autorisés devront respecter l'environnement et le caractère naturel des lieux, et, notamment, ils n'entraîneront pas de coupes au-delà de la stricte implantation de ces aménagements.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L 151-23 nouveaux) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable.
- Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager ou les autorisations préalables comportent un plan des plantations existantes et celles à réaliser. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés.
- Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

**Rappels :**

- Le défrichement de bois, inclus ou attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement.
- Le débroussaillage réglementaire est obligatoire.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

**ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé. Cf. 7 c) et d) des dispositions générales.

**ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE III - REGLES APPLICABLES AUX PROJETS**

### **DANS LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES INONDATION**

---



**Est désigné par « projet » tout aménagement, ouvrage, installation, exploitation ou construction nouvelle. Ceci inclut les projets d'intervention sur l'existant tels les changements de destination, les extensions et les reconstructions, et ce, qu'ils soient soumis ou non à la nécessité d'une déclaration préalable ou de l'obtention d'un permis de construire.**

**Les possibilités de démolition / reconstruction ne s'appliquent qu'aux constructions démolies depuis moins de dix ans au moment du dépôt de la demande.**

**De manière générale, tout projet doit être conçu de façon à ne pas aggraver le risque inondation, sur le site même du projet et sur les sites environnants.**

**Pour cela, les projets seront conçus, réalisés et exploités dans l'objectif de limiter les impacts sur les écoulements (orientation fondamentale 8 du SDAGE, disposition 8-03 et grand objectif 2 du PGRI, disposition D2-3). Il s'agit de :**

- **assurer** une transparence hydraulique optimale,
- **limiter autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux** (par exemple en positionnant l'axe principal des installations dans le sens du plus grand écoulement des eaux),
- **présenter une résistance suffisante** aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence,
- ne pas induire de phénomènes d'affouillement des berges naturelles ou de mettre en danger la stabilité des talus de rives.

De manière générale, et sans que cela soit précisé dans les différents paragraphes constituant ce titre, l'autorisation de construire emporte l'autorisation d'étendre un bien.

**Au-delà des règles détaillées qui constituent les paragraphes suivants, le constat de non-respect des objectifs cités ci-dessus peut justifier un refus de délivrer une autorisation d'urbanisme sur la base de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme, qui permet de refuser un projet ou de l'assortir de prescriptions spéciales s'il est de nature à aggraver les risques**

Lorsque la possibilité de construire ou d'étendre un bien est limitée (20 m<sup>2</sup>, 20 % de l'emprise au sol...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

**Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées de celles liées au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le terrain : L'ALEA LE PLUS DEFAVORABLE DOIT ETRE TRAITÉ DANS L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE.**



## MESURES DE MITIGATION

**Équiper** chaque ouvrant et conduit situés sous la cote PHE de dispositifs d'étanchéité temporaires, dont batardeaux avec une hauteur supérieure aux PHE, colmater définitivement les voies d'eau (fissures, réseaux), rendre étanche les menuiseries et raccordement, poser un clapet anti-retour sur la canalisation de sortie des eaux usées, isolation par vannages des réseaux, etc.

**Constituer** de matériaux insensibles à l'eau les parties d'ouvrages (fondations, menuiseries, cloisons, vantaux, revêtement de sols et murs, isolations thermiques et phoniques, etc.) situées au-dessous de la cote PHE + 20 cm. Éviter les remontées d'eau par capillarités.

**Placer** hors d'eau les **équipements et réseaux électriques et techniques sensibles à l'eau** : protéger les équipements de génie climatique, mettre hors d'eau les tableaux de répartitions et coffrets, séparer les réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote PHE, distribuer l'électricité en parapluie à partir du plafond, surélever les prises électriques hors d'eau ou à 1,20 m du plancher, etc.

**Placer** tout **stockage**, tout matériel et matériau sensibles au-dessus de la cote PHE + 20 cm.



## DEFINITION DE LA VULNERABILITE D'USAGE LORS DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les **établissements stratégiques** ou **sensibles**.

a) **établissements sensibles** et **établissements stratégiques**.

b) **locaux d'hébergement**, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au A/. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des **locaux d'hébergement**. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement.

c) **locaux d'activités** : bureau, commerce, artisanat, industrie

hors hébergement.

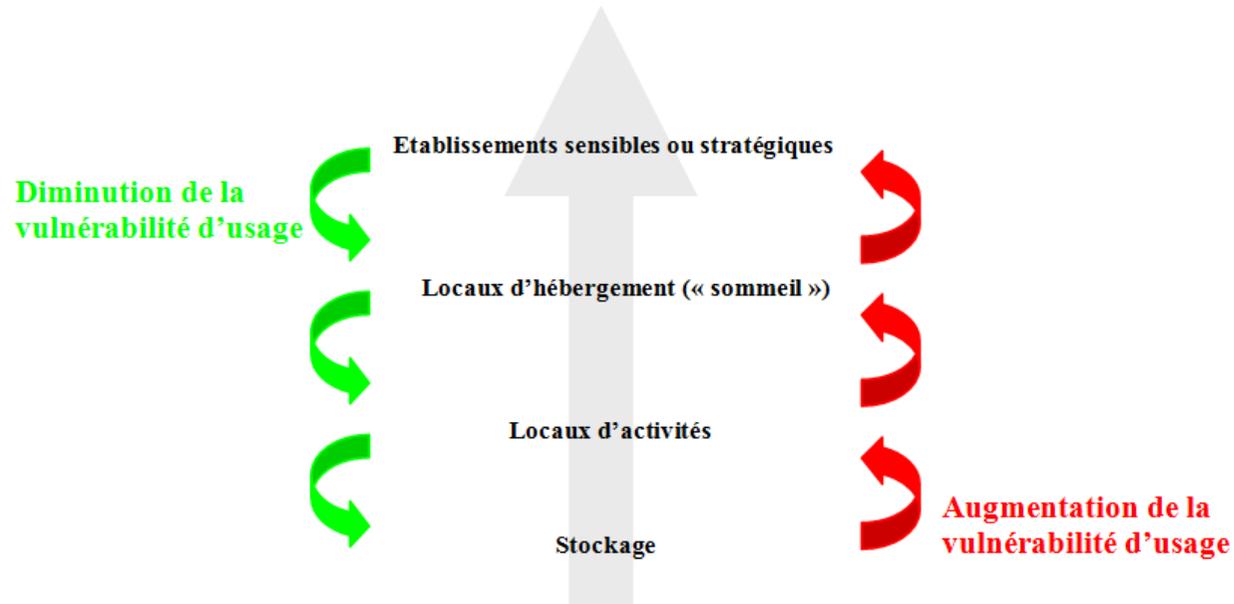
d) **locaux de stockage** : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors hébergement.

**Tout bâtiment rentre donc dans une de ces quatre catégories.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des **établissements stratégiques**, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

(Il est utile de noter que le fait qu'une construction soit un ERP n'entre pas en ligne de compte dans cette catégorisation.)

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, permet de définir l'échelle de **vulnérabilité d'usage**: A > B > C > D.

**Augmentation de la vulnérabilité d'usage** : le règlement indique que certains travaux sont admis « sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage ». Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité.



Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité d'usage, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité d'usage.

A noter :

- ✓ Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- ✓ Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (B), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.



## LEXIQUE INONDATION

---

**Abri ouvert** : structure, couverte ou non, ayant au moins une façade ouverte et ne soustrayant de fait aucun volume à la zone inondable.

Aire de stationnement collective : les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir a minima 10 unités.

**Aléa** : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

**Annexe** : cf. [lexique général](#).

**Bassin versant** : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.  
Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

**Bâtiment détruit par l'effet d'une crue** : est considéré comme détruit par l'effet d'une crue un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par la crue. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts causés par une inondation, autre que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit.

**Champ d'expansion de crue** : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

**Changement d'affectation** : création ou suppression de surface de plancher sur une emprise au sol existante, qui concerne la partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (par exemple : dans une maison individuelle, transformation du garage en chambre à coucher ou l'inverse).

**Constructions / bâtiments à usage d'activité** : Les constructions à usage d'activité désignent l'ensemble des constructions à l'exclusion de celles à destination de l'habitation, d'établissements sensibles, et de bâtiments nécessaires à la gestion de crise. Un établissement recevant du public (ERP) peut donc dans certains cas être un bâtiment à usage d'activité.

**Cote NGF** : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

**Cote PHE (cote des plus hautes eaux)** : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux valeurs, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers aménagés mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur. La cote de réalisation imposée (par exemple PHE + 20 cm) constitue un minimum. **La définition des cotes de PHE en crues lentes pourra être affinée par le service instructeur pour son interprétation via les outils fournis par les services de l'Etat.**

**Cote (terrain naturel)** : cote NGF du terrain naturel sans remaniement préalable apporté avant travaux, avant-projet.

**Crue** : période de hautes eaux.



**Crue historique** : crue connue par le passé.

**Crue de référence** : Dans le présent règlement, la crue de référence ayant servi à l'élaboration de la cartographie réglementaire est la crue historique de 1856. Elle est évaluée à 12500 m<sup>3</sup>/s à Beaucaire.

**Destination / changement de destination** : L'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme définit cinq classes de constructions, subdivisées en sous-destinations :

- l'habitation :
- logement,
- hébergement.
- le commerce et les activités de service :
- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce du gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.
- l'exploitation agricole ou forestière :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

**Embâcle** : Les embâcles sont des obstructions d'un cours d'eau formées, le plus souvent, par des branches, des troncs, objets et détritiques divers. Sont également nommés embâcles les objets et matériaux emportés par les flots, qui participent donc au phénomène d'obstruction.

**Diagnostic de vulnérabilité** : Le diagnostic de vulnérabilité vise à définir les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour garantir les objectifs hiérarchisés suivants :

la sécurité de l'ensemble des personnes accueillies,  
la réduction globale de la vulnérabilité des biens exposés au risque,  
la limitation des impacts sur l'environnement,  
la continuité d'activité ou le retour rapide à la normale après une inondation.

Pour cela, il s'attache notamment à :

- identifier et qualifier les aléas susceptibles d'impacter la construction (débordement de cours d'eau, rupture de digue ou remblai, ...),
- identifier les facteurs de vulnérabilité des installations (ouvertures, réseau électrique, chauffage, cloisons, ...),
- définir les travaux, les aménagements et les mesures organisationnelles à mettre en œuvre pour diminuer cette vulnérabilité (techniques sèches, techniques « en eau »,...),
- définir et hiérarchiser différents scénarios d'actions,
- préciser les conditions d'utilisation et d'exploitation optimales pour réduire le risque,
- élaborer des plans de protection en cas de crise.



- Le diagnostic étudie plusieurs scénarios d'intervention. Une analyse coût / bénéfice de chacun est proposée en aide à la décision du Maître d'ouvrage.

Il porte sur l'ensemble des enjeux exposés au risque, y compris, le cas échéant, les zones de stockage et les espaces destinés à l'élevage ou l'accueil d'animaux.

On parle d'auto-diagnostic lorsque le diagnostic de vulnérabilité est réalisé par le propriétaire du bâtiment concerné. Dans ce cas, il doit à minima comporter un plan coté du ou des bâtiments sur lequel apparaissent :

- la cote de référence du terrain concerné,
- la cote topographique du terrain naturel,
- la cote topographique des planchers et de l'ensemble des ouvertures.

Dans le cas précis des activités agricoles, un travail spécifique relatif à la réduction de vulnérabilité des exploitations agricoles a été mené dans le cadre du Plan Rhône, qui a abouti à la rédaction de différents outils, guides et brochures, élaborés par l'établissement public Territoire Rhône et les chambres d'agriculture. Ces documents sont disponibles sur le site <http://www.planrhone.fr> (rubrique : Inondations).

**Emprise au sol** : cf. **lexique général**.

**Enjeux** : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Établissement recevant du public (ERP)** : Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une

rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes,
- 2ème catégorie : de 701 à 1500 personnes,
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème catégorie : 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- 5ème catégorie : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code de la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Le présent règlement comprend certaines règles spécifiques aux ERP de grandes catégories (1, 2 et 3) dans la mesure où ils sont susceptibles de drainer un très grand nombre de personnes en zones inondables, ce qui rend très complexe les actions de gestion de crise. Les ERP de catégories 4 et 5 ne sont quant à eux pas visés par des règles particulières. Leur sont appliquées les règles relatives à leur usage (activité, hébergement, établissement sensible, établissement stratégique, etc). A titre d'exemple, un local commercial ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'activités », alors qu'un hôtel ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'hébergement ».

**Établissement sensible** : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les



dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants en cas de crue sont particulièrement complexes.

**Établissement stratégique** : Ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers, etc.

**Extension de construction existante** : (cf. **lexique général**) Au sens du présent règlement, elle s'entend en continuité et/ou en discontinuité avec les bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PPRI, sur l'emprise foncière de la construction existante.

L'extension peut être réalisée par :

- l'extension de l'emprise au sol, qui constitue une augmentation de l'emprise au sol existante,
- la surélévation, qui consiste en la création d'un niveau supplémentaire sans augmentation de l'emprise au sol.

**Événement de référence ou aléa de référence** : On considère comme événement de référence l'événement centennal calculé ou bien l'événement historique si son débit est supérieur au débit calculé de l'événement centennal.

**Événement centennale** : événement statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

**Hauteur d'eau** : différence entre de la cote PHE et la cote du terrain naturel.

**Habitat léger de loisir** : cette appellation regroupe :

- les caravanes : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler
- les habitations légères de loisirs : définies à l'article R. 111-31 du code de l'urbanisme comme des « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».
- les résidences mobiles de loisirs (dits Mobile-homes): véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler

**Hébergement** : L'hébergement désigne la fonction de tous les locaux « à sommeil » que sont l'habitation et l'hébergement hôtelier (sauf hôpitaux, maisons de retraite, etc... qui dans le cadre du présent règlement relèvent des établissements sensibles). Les gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux d'hébergement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement. Par contre, la création d'une chambre supplémentaire dans un logement unifamilial n'est pas la création d'un nouvel hébergement.

Les habitations / logements peuvent comprendre des espaces non dédiés à l'hébergement (par exemple un garage).



**Hydrogéomorphologie** : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

**Infrastructure portuaire** : Ce terme est utilisé ici pour définir les constructions ou aménagements « fixes » qui servent de support aux superstructures et outillages portuaires : ce sont les quais, les terre-pleins et les surfaces de plan d'eau mises à disposition des bateaux ou navires, etc.

**Inondation** : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

**Mitigation** : mise en œuvre de mesures destinées à réduire les dommages associés au risque inondation, afin d'atténuer leur vulnérabilité. Dans le cadre du présent document, les mesures de mitigation à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Équiper chaque ouvrant situé sous la cote PHE + 20cm de dispositifs d'étanchéité temporaire dont batardeaux avec une hauteur supérieure au PHE, colmater définitivement les voies d'eau (fissures, réseaux), rendre étanche les menuiseries et raccordement, poser un clapet anti-retour sur la canalisation de sortie des eaux usées, isolation par vannages des réseaux, etc.
- Constituer de matériaux insensibles à l'eau les parties d'ouvrages (fondations, menuiseries, cloisons, vantaux, revêtement de sols et murs, isolations thermiques et

phoniques, etc.) situées au-dessous de la cote PHE + 20 cm. Éviter les remontées d'eau par capillarités.

- Placer hors d'eau les équipements et réseaux électriques et techniques sensibles à l'eau :
  - protéger les équipements de génie climatique, mettre hors d'eau les tableaux de répartitions et coffrets, séparer les réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote PHE + 20cm, distribuer l'électricité en parapluie à partir du plafond, surélever les prises électriques hors d'eau ou à 1,20m du plancher, etc.
  - Placer tout stockage, tout matériel et matériau sensibles au-dessus de la cote PHE+20 cm

**Modification de construction** : cf. [lexique général](#).

**NGF** : Nivellement Général de la France. Il s'agit du réseau de nivellement officiel en France métropolitaine.

**Occupation humaine limitée** : Une construction, une installation, un espace est considéré comme accueillant une occupation humaine limitée lorsqu'aucune personne n'y réside ou n'y est affectée à un poste de travail permanent. En particulier, sont exclus de ces espaces les locaux d'hébergements et les bureaux. La présence de personnel dans ces espaces doit être temporaire et ne peut être justifiée que par la mise en œuvre des actions de maintenance, de gestion et de suivi nécessaires au fonctionnement de l'activité qui y aura préalablement été autorisée.

**Outillage portuaire** : Ce terme est utilisé ici pour définir les équipements utilisés pour le chargement / déchargement de marchandises diverses à savoir les grues, les portiques, les chariots élévateurs, etc.



**Ouvrant** : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie-vitrée...).

**PCS** : Il s'agit du Plan Communal de Sauvegarde prévu et défini par le décret n°2005-1156 du 13 septembre 2005 pris en application de l'article 13 de la Loi du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile.

**Plancher aménagé** : ensemble des surfaces habitables ou aménagées où s'exerce une activité quelle que soit sa nature. A titre d'exemple, la dalle constituant la partie inférieure d'un vide sanitaire n'est pas considéré comme un plancher aménagé.

**Prévention** : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

**Produits polluants** : Substances et mélanges dangereux au sens du règlement (CE) n°1272/2008 et déchets dangereux au sens de l'article R541-8 du Code de l'Environnement.

**Projet** : tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

**Plan de gestion de crise** : L'objectif du plan de gestion de crise d'un site ou d'un établissement est de définir et de formaliser l'ensemble des procédures à mettre en œuvre en cas de danger afin d'assurer :

- l'information des usagers,
- l'alerte et l'évacuation du site,
- la fermeture anticipée de l'établissement,
- la mise en sécurité des personnes,

- la limitation des dommages aux biens,
- L'ensemble des mesures est établi en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde.

**Reconstruction** : cf. **lexique général**.

**Remblai** : exhaussement du sol par apport de matériaux.

**Ressuyage** : Évacuation des eaux après une inondation (causée par une crue ou de fortes pluies).

**Restauration** : Elle s'entend comme la remise en état, avec ou sans mise aux normes, d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment existant sans modification de l'enveloppe bâtie.

**Risque d'inondation** : combinaison de la probabilité d'une inondation [aléa] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [enjeux] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

**Serre** : Abri agricole en verre ou en plastique monté sur structure rigide.

**Sous-sol** : Il s'agit de la partie de la construction aménagée au-dessous du terrain naturel.

**Superstructure** : Le terme superstructure est utilisé ici pour définir les ouvrages construits au-dessus des infrastructures : ce sont les ponts, les passerelles, les hangars de stockage, les constructions de surveillance du transit marchandises, les passages équipements routiers, etc.



**Terrain naturel** : Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

**Transparence** : Dans le présent règlement désigne la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Tunnel/bitunnel** : Abri agricole en plastique souple monté sur arceaux.

**Vulnérabilité** : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc. Le présent règlement fait à nombreuses reprises référence à l'augmentation ou à la diminution de vulnérabilité. De cette notion, le présent règlement décline un aspect, la vulnérabilité d'usage, qui est définie dans une fiche dédiée.

**Zone refuge** : Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

Dans les cas d'un bâtiment composé de plusieurs étages (logement collectif, bâtiment mixte composé d'activité en rez-de-chaussée et de logements dans les étages, etc), les parties communes accessibles depuis l'intérieur du bâtiment et situées au-dessus de la cote PHE + 20 cm peuvent constituer une zone refuge\* pour les logements et les activités situés en rez-de-chaussée.

La surface minimale réglementaire d'une zone refuge diffère selon la nature de la construction :

- à usage d'habitation, cette surface est de 6 m<sup>2</sup> au minimum, augmentée de 1m<sup>2</sup> par occupant potentiel au-delà des 6 premiers occupants,
- à usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments utiles à la gestion de crise, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation (type Plan Particulier de Mise en Sécurité) corrélé au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), cette surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire,
- à usage d'établissements sensibles, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne.

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges.





## ***CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES AUX PROJETS DANS LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES INONDATION PAR CRUE LENTE***

---



## ELEMENTS GENERAUX

La commune de Saint-Étienne du Grès a reçu en avril 2015 un porter à connaissance complémentaire du risque inondation Débordement du Rhône avec une cartographie d'aléa (données géo référencées reçues en février 2016).

Suite à plusieurs réunions d'échanges avec le pôle risques de la DDTM13 et les référents du Service Territorial d'Arles (DDTM13), la commune s'est orientée vers une intégration du risque inondation Crue du Rhône se basant sur un croisement aléa/enjeux comme le ferait un Plan de Prévention des Risques Inondation.

Le débordement du Vigueirat est également traité à travers ce règlement particulier.

La cartographie est intégrée en planche B des planches graphiques opposables du Plan Local d'Urbanisme.

La cartographie en planche B résulte du croisement de deux variables principales que sont :

- **l'aléa** constitué par l'inondation par débordement du Rhône, dont l'intensité est fonction de la hauteur d'eau (H).  
L'aléa est considéré comme :
  - **modéré** lorsque H est inférieure ou égale à 1 mètre,
  - **fort** lorsque H est supérieure à 1 mètre.
- **les enjeux**, qui sont constitués des zones urbanisées à la date d'approbation du document d'urbanisme et des zones d'expansion des crues. Une distinction est faite également entre ce qui contribue à la sécurité des personnes, à la gestion des biens et à la gestion de crise (établissements sensibles ou stratégiques, industriels ou commerciaux, voies

de circulation ou de secours, ouvrages de protection, etc.).  
Les enjeux d'aménagement traduisent le mode d'occupation du sol.

Ils comprennent :

- les espaces urbanisés au sein desquels on trouve :
  - les secteurs à enjeux particuliers (**SEP**) qui se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services, ou par un projet d'aménagement structurant sur des tènements non bâtis dans l'enveloppe urbaine constituée.
  - les autres zones urbanisées (**AZU**), résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti, sont représentées par les zones U et AU du PLU.
- les zones peu ou pas urbanisées (**ZPPU**) ou zones d'expansion des crues, comme les zones naturelles, les terres agricoles, etc., elles sont représentées par les zones A et N du PLU.

En fonction de l'intensité des aléas et de la situation au regard des enjeux, 4 zones de risque différentes ont donc été définies :

- La zone **Rouge** dénommée **R** est une zone inconstructible pour les nouveaux projets, sauf exceptions liées à la nature des enjeux de chacune des zones. Elle est divisée en deux classes :
  - la zone **R1** : les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) soumises à un aléa modéré ( $H \leq 1m$ ) ;
  - la zone **R2** : les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) et les autres zones urbanisées (AZU) soumises à un aléa fort ( $H > 1m$ ) ;



- La zone **Bleue**, dénommée **B** est une zone constructible sous prescriptions. A l'intérieur de cette zone, les projets feront l'objet de prescriptions relatives à leur construction, leur exploitation ou leur utilisation, afin d'éviter d'aggraver le risque ou d'en provoquer de nouveaux. Celle-ci est divisée en 2 classes :
  - la zone **B1** : les zones de secteurs à enjeux particuliers (SEP) et les autres zones urbanisées (AZU) soumises à un aléa modéré ( $H \leq 1m$ ) ;
  - la zone **B2** : les zones de secteurs à enjeux particuliers (SEP) soumises à un aléa fort ( $H > 1m$ ) ;

ALEA ENJEUX	Fort ( $H > 1m$ )	Modéré ( $H \leq 1m$ )
Secteurs à enjeux particuliers (SEP)	<b>B2</b>	<b>B1</b>
Autres Zones urbanisées (AZU)	<b>R2</b>	<b>B1</b>
Zones peu ou pas urbanisées (ZPPU)	<b>R2</b>	<b>R1</b>

### Zone **ROUGE (R1 et R2)**

Les principes s'appliquant à ces zones sont :

- l'interdiction de toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées aux paragraphes 1.2, 1.3 ;
- la non augmentation du nombre de personnes exposées, en particulier dans des locaux de logement.

#### 1.1 Sont **INTERDITS** en zones **R1, R2**

**Tous les projets non autorisés aux paragraphes 1.2. 1.3. sont interdits.**

Sont notamment interdits :

- Les **sous-sols** (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel) et stationnements souterrains.
- La création de terrains de camping, de caravaning, de parcs résidentiels de loisirs et d'aires d'accueil des gens du voyage.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles, d'établissements stratégiques, d'établissements recevant du public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie, dans les zones R1 et R2 uniquement.**
- Les **remblais**, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement.
- La création **d'infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères** (centres de traitement, déchetteries et quais de transfert), **dans les zones R2 et R1 uniquement.**



- Les **stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles**, sans installation d'un dispositif anti-emportement transparent jusqu'à l'aléa de référence ou d'un dispositif de gestion de crise permettant de les évacuer rapidement.

## 1.2 Sont **AUTORISÉS** en zone **R2**

### 1.2.1 Concernant les **RECONSTRUCTIONS DE BATIMENTS EXISTANTS** :

- La **reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation** (incendie par exemple). Dans ce cas, il est vivement recommandé :
  - d'établir un diagnostic de vulnérabilité permettant de diminuer la vulnérabilité structurelle ;
  - que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.
- Les opérations de démolition / reconstruction sans augmentation de l'emprise **sous réserve** :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité ;
  - que les planchers créés soient réalisés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - de prévoir un mode de gestion en phase de crise afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation des personnes ;
  - que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - qu'un dispositif de sécurité soit réalisé pour éviter

l'emportement par une inondation des autres types de stockage ;

- que les circuits de distribution des réseaux soient indépendants entre partie submersible et partie située hors zone inondable afin d'en assurer le fonctionnement post-inondation (*cf. mesures de mitigation\**).

### 1.2.2 Concernant les **INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS** (extension, changement de destination, modification, ...) :

- La **surélévation** des constructions existantes, sous réserve :
  - que les planchers créés soient réalisés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - de ne pas créer de nouvel hébergement.
- **L'extension limitée de l'emprise au sol** des constructions existantes, uniquement lorsqu'elle est nécessaire à la création d'une zone refuge, et sous réserve d'être inférieure à 20 m<sup>2</sup>, cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.
- Les changements de destination **ou aménagements intérieurs** allant dans le sens de la réduction de la vulnérabilité et sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit en 1.1. :
  - **au-dessus de la cote de référence**, sous réserve de ne pas créer d'hébergement ;
  - **en dessous de la cote de référence**, sous réserve :
    - de ne pas créer d'hébergement ;
    - qu'une zone refuge soit prévue ou déjà existante avec un accès intérieur depuis le niveau modifié ;
    - d'une réduction globale de la vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour



en faciliter la résilience (cf. mesures de mitigation\*).

### 1.2.3 Concernant les AUTRES PROJETS

- La construction de **piscines** enterrées sous réserve :
  - d'être équipées d'un dispositif ou balisage à demeure permettant de repérer leur emprise en cas d'inondation (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1,50 m, barrières, ...)
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans le cadre d'activités ou de logements existants uniquement, les **abris ouverts**, sous réserve d'être ancrés ou d'être implantés au-dessus de la cote de référence et de ne pas induire une augmentation de fréquentation.
- Les **aménagements publics légers** tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les **clôtures**, à condition d'en assurer la transparence hydraulique, avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m muni d'ouvertures permettant le ressuyage\* uniquement lorsqu'elles sont édifiées dans le sens de la pente.
- Les **infrastructures linéaires publiques de transport** (y compris toutes les installations ou tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien) sous réserve :
  - que les installations ou tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement soient calés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - pour les projets n'étant pas soumis à déclaration ou autorisation Loi sur l'Eau, de ne pas entraver le libre écoulement des eaux pour l'aléa de référence et de ne pas aggraver les risques pendant l'inondation.



- La construction et les travaux **des réseaux de transports en commun et de leurs équipements** sous réserve :
  - que la sauvegarde de l'équipement et la sûreté des installations soient garanties ;
  - de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours ;
  - d'assurer la sécurité des personnes.
- La construction ou l'extension de **stations d'épuration par lagunage**.
- **L'extension des stations d'épuration existantes** sous réserve :
  - que les locaux techniques soient calés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement soient étanches et empêchent l'intrusion d'eau lors de l'inondation.
- Les installations et travaux divers destinés à **améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque** (y compris les **ouvrages de protection hydraulique** conformes aux règles en vigueur).
- Les constructions, installations techniques liées à la gestion, à l'aménagement et à l'exploitation des cours d'eau, des captages d'eau potable et des **réseaux publics ou d'intérêt général et collectif** (eau, énergie, télécommunication, pipe-line, eau brute d'irrigation, assainissement agricole), sous réserve :
  - de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une immersion pendant plusieurs jours (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages, etc.), en particulier en installant autant que faire se peut les équipements techniques sensibles (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, ...) au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation.
- Les **opérations de déblais/remblais** nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière et qu'elles ne modifient pas l'emprise de la zone inondable et que le non impact de celles-ci soit vérifié pour tous les niveaux de crue jusqu'à l'événement de référence.
- Les **carrières, ballastières et gravières** autorisées et exploitées.
- Les **réseaux d'irrigation et de drainage** (y compris abris nécessaires aux installations d'irrigation et de pompage) ainsi que les bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements. Leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.
- L'implantation **d'unités de production photovoltaïque sur des structures existantes ou au sol** (toiture, ombrière, abris, etc.) sous réserve :
  - de l'ancrage ou l'amarrage des matériels ;
  - que les éléments sensibles à une crue se trouvent au



moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;

- qu'un dispositif de mise hors tension en cas d'inondation soit intégré.
- Les **aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs** au niveau du sol sous réserve de faire l'objet d'un affichage et d'un dispositif de gestion de crise appropriés et en lien avec le PCS, permettant notamment d'interdire l'accès en cas de situation dangereuse.
- Les **aménagements légers temporaires**, démontables ou mobiles relatifs aux activités d'élevage, aux activités le long des berges ou des plages et à leur sécurité ou nécessaires à l'organisation de manifestations évenementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer en outre le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque dans un délai de 24 heures au vu des prévisions de montée des eaux.

#### 1.2.4 Concernant les CREATIONS DE BATIMENTS NEUFS EX-NIHILO

- Les **constructions et installations nécessaires au maintien de l'usage agricole des sols**, sous réserve :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au remisage du matériel agricole roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage, à l'activité d'élevage, ou au stockage des foin et des récoltes ;
  - que le demandeur soit exploitant à titre principal ou secondaire, soit représentant d'organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA,...) ;
  - d'être réalisée à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, ou, à l'exception de l'activité d'élevage, si

l'impossibilité technique ou fonctionnelle du calage des planchers est démontrée, le pétitionnaire devra justifier du calage des planchers à une cote inférieure mais optimale en fonction de l'activité de l'exploitation et des conditions d'accessibilité ;

- que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - qu'un dispositif de sécurité soit réalisé pour éviter l'emportement par une inondation des autres types de stockage ;
  - que les circuits de distribution des réseaux soient indépendants entre partie submersible et partie située hors zone inondable afin d'en assurer le fonctionnement post-inondation.
- Dans le cadre d'une exploitation agricole existante, **l'aménagement ou la création de locaux destinés à l'hébergement temporaire**, limité à quelques mois dans l'année, des ouvriers agricoles saisonniers de l'exploitation agricole sur laquelle sera situé le projet de construction, sous réserve :
    - que les surfaces maximales de ces locaux correspondent aux surfaces minimales imposées par les articles R 716-1 à R 716-13 du Code Rural relatifs aux conditions d'hébergement en résidence fixe des salariés agricoles ;
    - que le premier plancher des locaux se trouve à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
    - qu'un dispositif de gestion de crise, recensé au Plan Communal de Sauvegarde, soit mis en place pour permettre une évacuation rapide des personnels concernés.

En aucun cas ces locaux ne pourront être utilisés ou transformés en logement sortant du cadre précisé ci-dessus.



A ce titre, aucune résidence principale ou secondaire n'est admise, et ce quel que soit son usage (unité d'habitation familiale, logement étudiant, hébergement touristique, etc.).

- La construction **d'abris ou appentis, y compris sous la cote de référence**, clos ou non clos, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>. par logement existant sur l'unité foncière (une seule fois à compter de la date d'application du présent document).
- La construction de **bâtiments liés à l'exploitation d'un camping existant déjà**, sous réserve :
  - d'être uniquement liée à la mise aux normes de l'accueil du public (ex : sécurité incendie, sanitaire) ;
  - de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
  - d'être réalisée au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que l'établissement possède un plan d'évacuation et qu'il soit intégré dans les dispositifs du Plan Communal de Sauvegarde ;
  - que l'établissement dispose de zones refuges\* adaptées à sa capacité d'accueil ;
  - qu'elle soit accompagnée d'un réagencement des aires de camping/caravaning permettant autant que possible de les évacuer des zones exposées au risque le plus fort.

### 1.2.5 Concernant les INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS (extension, changement de destination, modification, ...)

- L'**extension limitée de l'emprise au sol** des constructions existantes :
  - Pour les **constructions à usage d'activité**, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol (y compris si nécessaire en discontinuité avec les bâtiments existants), sous réserve :
    - de ne pas créer d'hébergement ;
    - que l'augmentation de la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 20 % pour les ERP non stratégiques, non sensibles pour lesquels les règles sont précisées ci-dessous ;
    - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, ou si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée et sous réserve d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge\*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant ;
    - dans le cas d'une implantation de premier plancher sous la cote de référence, que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
  - Pour les autres **constructions** à usage d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve :
    - que l'encombrement de la zone d'écoulement par l'emprise au sol du bâtiment soit le plus limité possible afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;



- que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, sauf si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée, sous réserve dans ce cas de l'accès depuis l'intérieur à une zone refuge\*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant **et de l'application des mesures de réduction de la vulnérabilité décrites au titre 4 ;**
- **que les parties de l'extension situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;**
- **d'assurer la sécurité des personnes**
- ne pas créer d'hébergement supplémentaire.
- Pour **les établissements stratégiques et sensibles**, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante sous réserve :
  - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que la capacité d'accueil ne soit pas augmentée ;
  - que l'opération conduite à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
- Le changement de destination **de bâtiments existants** en musées liés au patrimoine et au rayonnement culturel local ou en lieux d'accueil d'organismes de gestion des espaces naturels sous réserve :
  - de ne pas créer d'hébergement ;
  - de disposer d'une zone refuge\* adaptée à sa capacité d'accueil et d'un plan d'évacuation intégré dans les dispositifs du Plan Communal de Sauvegarde.
- **La création par changement d'usage** de constructions

existantes, de bâtiments à usage d'**ERP de 5ème catégorie** liés et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de ne pas créer d'hébergement.



### 1.2.6 Concernant le STATIONNEMENT DES VEHICULES

- La création, y compris par extension de l'emprise au sol de **garages fermés, y compris sous la côte de référence**, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière, et sous réserve, pour les garages collectifs, de faire l'objet d'un plan de gestion de crise approprié.
- La création ou l'extension d'aires de stationnement **au niveau du terrain naturel** non closes nécessaires aux activités autorisées sous réserve :
  - d'y interdire les activités de camping et caravaning ;
  - qu'elles fassent l'objet d'un affichage approprié et d'un plan de gestion de crise permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte, l'évacuation et la limitation des dommages aux biens qui soit intégré au Plan Communal de Sauvegarde. Cette règle ne s'applique pas aux places de stationnement situées le long des infrastructures de transport.

### 1.2.7 Concernant les AUTRES PROJETS

- Dans le cadre d'activités agricoles, la délimitation de parcs destinés à l'élevage sous réserve de prévoir une zone de repli pour les animaux qui doit se situer préférentiellement en dehors de la zone inondable et qui doit être intégrée dans les actions du Plan Communal de Sauvegarde.
- Dans le cadre de l'activité agricole, la création d'aires de remplissage et de lavage et la **construction de serres, multichapelle et tunnels/bitunnels** sous réserve :
  - qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
  - qu'ils présentent une transparence hydraulique ;
  - qu'ils présentent une résistance suffisante (ancrage,

amarrage) aux pressions et aux écoulements jusqu'à l'aléa de référence.

- Les **citernes et cuves** à condition d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évent, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.
- Les **aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs** au niveau du sol. Seules les constructions liées exclusivement à l'activité et non habitées (notamment vestiaires, tribunes, locaux à matériels, sanitaires, boxes à chevaux) pourront être autorisées sous réserve de ne pas dépasser la capacité d'accueil de 700 personnes.

### 1.3 Sont AUTORISÉS en zone R1

Tous les projets autorisés au paragraphe 1.2.

#### 1.3.1 Concernant les CREATIONS DE BATIMENTS NEUFS EX-NIHILO

- La création de **bâtiments, équipements ou installations nécessaires à l'activité agricole**, y compris les ERP de 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie, sous réserve :
  - que le demandeur soit exploitant à titre principal ou secondaire, soit représentant d'organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA,...) ;
  - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence et puisse servir de zone refuge ;
  - dans le cas de la création d'un ERP avec hébergement, que la capacité d'accueil totale après création ne soit pas supérieure à 15 personnes ;
  - de ne pas aggraver les risques (en particulier de pollution) et leurs effets pendant l'inondation.



### 1.3.2 Concernant les INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS (extension, changement de destination, modification, ...)

- L'extension **des établissements sensibles**, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante et de 20 % de la capacité d'accueil sous réserve que les premiers planchers créés soient réalisés 0,20 m au-dessus de la cote de référence et que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.



## 2 Zone BLEUE

Les principes généraux appliqués à cette zone sont :

- d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de la vulnérabilité globale des personnes et des biens,
- de limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval des aménagements autorisés.

### 2.1 Sont INTERDITS en zones B1 et B2

**Tous les projets qui ne sont pas autorisés aux paragraphes 2.2 et 2.3 sont interdits.**

Sont notamment interdits :

- a) Les **sous-sols** (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel) et stationnements souterrains,
- b) La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie**, sauf si l'impossibilité d'une implantation alternative est démontrée.
- c) La création **d'établissements stratégiques**, sauf si l'impossibilité d'une implantation alternative est démontrée.
- d) Les **remblais**, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zone de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de

l'Environnement.

- e) La création de **terrains de camping**, de **caravanning**, de **parcs résidentiels de loisirs** et **d'aires d'accueil des gens du voyage**.
- f) Les **stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles**, sans installation d'un dispositif anti-empatement jusqu'à l'aléa de référence qui soit transparent.

### 2.2 Sont **AUTORISÉS** dans les zones B1

**Tous les projets autorisés au paragraphe 1.3. (R1)**

- a) La création et l'extension de **logements collectifs ou individuels** ainsi que leurs annexes sous réserve :
  - que l'encombrement de la zone d'écoulement par l'emprise au sol du bâtiment soit le plus limité possible afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, ou, pour les seules extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée et sous réserve d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge\*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant ;
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - d'assurer la sécurité des personnes.



- b) La création et l'extension **d'établissements sensibles de 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories**, sous réserve :
- que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - que les modalités de fonctionnement ou d'évacuation en cas de crue soient précisées dans un plan de gestion de crise.
- c) La création et l'extension **d'établissements sensibles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie et des établissements stratégiques**, sous réserve :
- que soit démontrée l'impossibilité d'une implantation alternative pour la création ou une réduction globale de la vulnérabilité pour l'extension ;
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que les modalités de fonctionnement ou d'évacuation en cas de crue soient précisées dans un plan de gestion de crise.
- d) La création et l'extension de **bâtiments d'activités** (dont artisanales, agricoles, commerciales, et industrielles) **et leurs annexes**, sous réserve :
- de prévoir un mode de gestion en phase de crise afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes ;
- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
  - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, ou, pour les seules extensions limitées à 50 % de l'emprise au sol, si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée et sous réserve d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge\*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant ;
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que le stockage au niveau du terrain naturel d'objets pouvant se mettre en flottaison soit réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-emportement transparents afin d'éviter la création d'embâcles ;
  - qu'un dispositif de gestion de crise permette d'évacuer rapidement les matériaux stockés temporairement au niveau du terrain naturel.
- e) Concernant le stationnement :
- La création de **garages collectifs ou individuels** nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées pourra se faire sous la cote de référence.
  - La construction **d'aires de stationnement couvertes ou non au niveau ou au-dessus du terrain naturel** sous réserve :
    - de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas d'inondation ;



- de prévoir un mode de gestion approprié afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes, et dans la mesure du possible des véhicules ;
  - d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité.
- f) Les **changements de destination** ou aménagements intérieurs **sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit dans le paragraphe 2.1** :
- au-dessus de la cote de référence,
  - en dessous de la cote de référence, sous réserve :
    - de ne pas créer d'hébergement ;
    - d'une réduction globale de vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour en faciliter la remise en état et le retour à la normale de l'activité.

### 2.3 Sont **AUTORISÉS** dans la zone **B2**

#### Tous les projets autorisés au paragraphe 1.3. (R1)

- a) La création et l'extension de **logements collectifs ou individuels** ainsi que leurs annexes sous réserve :
- que l'encombrement de la zone d'écoulement par l'emprise au sol du bâtiment soit le plus limité possible afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, sauf si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée, sous réserve dans ce cas de l'accès depuis l'intérieur à une zone refuge\* et de l'application des mesures de réduction de la vulnérabilité décrites au titre 4 ;
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés

- (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - d'assurer la sécurité des personnes.
- b) La création et l'extension **d'établissements sensibles de 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie**, sous réserve :
- que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - que les modalités de fonctionnement ou d'évacuation en cas de crue soient précisées dans un plan de gestion de crise.
- c) La création et l'extension **d'établissements sensibles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie et les établissements stratégiques**, sous réserve :
- que soit démontrée l'impossibilité d'une implantation alternative pour la création ou une réduction globale de la vulnérabilité pour l'extension ;
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que les modalités de fonctionnement ou d'évacuation en cas de crue soient précisées dans un plan de gestion de crise.
- d) La création et l'extension de **bâtiments d'activités** (dont artisanales, agricoles, commerciales, et industrielles) **et leurs annexes**, sous réserve :



- de prévoir un mode de gestion en phase de crise afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes ;
  - de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
  - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence sauf si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée, sous réserve dans ce cas de l'application des mesures de réduction de la vulnérabilité décrites au titre 4 ;
  - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation\*) ;
  - que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
  - que le stockage au niveau du terrain naturel d'objets pouvant se mettre en flottaison soit réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-empatement transparents afin d'éviter la création d'embâcles ;
  - qu'un dispositif de gestion de crise permette d'évacuer rapidement les matériaux stockés temporairement au niveau du terrain naturel.
- e) Concernant le stationnement :
- La création de **garages collectifs ou individuels** nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées pourra se faire sous la cote de référence.
  - La construction **d'aires de stationnement couvertes ou non au niveau ou au-dessus du terrain naturel** sous réserve :
    - de prévoir un dispositif évitant l'empatement des véhicules en cas d'inondation,
    - de prévoir un mode de gestion approprié afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes, et dans la mesure du possible des véhicules ; d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité.
- f) Les **changements de destination** ou aménagements intérieurs **sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit dans le paragraphe 2.1** :
- au-dessus de la cote de référence,
  - en dessous de la cote de référence, sous réserve :
    - d'un accès à une zone refuge\* depuis l'intérieur pour les logements ;
    - d'une réduction globale de vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour en faciliter la résilience.



## ***CHAPITRE 2 : REGLES APPLICABLES AUX PROJETS DANS LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES INONDATION PAR CRUES RAPIDES***

---



## ELEMENTS GENERAUX

### Objectifs majeurs de la prise en compte du risque inondation crues rapides

Il convient de déterminer les mesures de prévention à mettre en œuvre pour le risque naturel prévisible inondation, afin de :

- Préserver les vies humaines,
- Réduire la vulnérabilité globale des biens et le coût des dommages,
- Faciliter la gestion de crise et le retour à la normale après la crue.

Le présent règlement fixe les dispositions applicables :

- à l'implantation de toute construction ou installation,
- à l'exécution de tous travaux,
- à l'exercice de toute activité.

Les règles sont associées à un zonage qui est élaboré sur la base d'une analyse du contexte local. Il résulte du croisement de deux variables principales que sont :

- la caractérisation de l'aléa qui résulte de l'inondation due aux débordements de cours d'eau ou du débordement de gaudre/vallats/thalwegs et de zone de ruissellement, et qui est fonction de :
  - La probabilité d'occurrence de la crue qui amène à distinguer :
  - L'**enveloppe de la crue de référence** qui représente l'enveloppe maximale des inondations pour un événement d'occurrence centennale. Dans cette zone est définie la **cote PHE** (Plus Hautes Eaux), qui correspond au niveau d'eau maximal atteint par la crue de référence (cf. lexique).
  - Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote

PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- La zone dite d' « **aléa résiduel** » qui correspond à la zone comprise entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe hydrogéomorphologique (ou l'enveloppe de la crue exceptionnelle si celle-ci a été modélisée).
- L'intensité de l'aléa résultant du croisement entre les valeurs de hauteur d'eau et de vitesse d'écoulement afin de déterminer les différents niveaux d'aléa.
- les enjeux, qui représentent la constitution du territoire à la date d'élaboration du document. Ils traduisent le mode d'occupation du sol et comprennent :
  - les secteurs à enjeux particuliers (**SEP**) qui se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services, ou par un projet d'aménagement structurant sur des tènements non bâtis dans l'enveloppe urbaine constituée.
  - les autres zones urbanisées (**AZU**), résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti, sont représentées par les zones U et AU du PLU.
  - les zones peu ou pas urbanisées (**ZPPU**) comme les zones naturelles, les terres agricoles, peu bâties, espaces verts, terrains de sport, etc. sont représentées par les zones A et N du PLU.





## 1.1 ALEA FORT ET MODERE : SEP

### Article 1 : Sont interdits

Les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées aux articles 2 et 3 suivants, et notamment :

- a) La création d'Établissements Recevant du Public (**ERP**) de **1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, d'**établissements sensibles** et d'**établissements stratégiques**.
- b) La **reconstruction** des biens détruits par l'effet d'une crue.
- c) La création ou l'extension d'**aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- d) L'**implantation d'habitations légères de loisirs**.
- e) La création ou l'aménagement de **sous-sols**, et des stationnements souterrains.
- f) La création de **déchetteries**.
- g) Les **piscines hors sols**.
- h) Tous **dépôts de matériaux** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- i) Les **remblais** sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).
- j) Les travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage.



## **Article 2 : Sont Admis**

**Il est rappelé que le calage du 1<sup>er</sup> plancher aménagé des constructions autorisées 20cm au-dessus de la cote PHE est la mesure la plus adaptée pour diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes.**

Dans cette zone du centre urbain, les premiers planchers de certaines constructions neuves (création ou extension) peuvent toutefois être situés sous la cote PHE (**sauf indications contraires inscrites dans les alinéas du règlement, notamment pour la création d'hébergement**) si cela est justifié pour des raisons d'accessibilité uniquement. Il est nécessaire alors d'appliquer les mesures de mitigation décrites en annexe

Pour (c), (d), (e), (f), (g), (h), (k), (l) : A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** sur l'ensemble du bâtiment définies en liminaire.

- a) Les **travaux d'entretien, de gestion courante et de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning.
- b) La **reconstruction** des Établissements Recevant du Public (**ERP**) de **1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** est admise sous réserve :
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir),
  - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d'emprise au sol **sauf extension autorisée** aux alinéas (e) et (f),
  - que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la

cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- c) La **reconstruction des bâtiments** (à l'exception de ceux cités au (b) ci-dessus) est admise sous réserve que les niveaux situés sous la cote PHE + 20 cm ne soient pas destinés à **des locaux d'hébergement**, et que le premier plancher soit construit à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
- d) La création de **bâtiments** (à l'exception de ceux interdits à l'article 1) est admise sous réserve que le premier plancher soit construit à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel et que les niveaux situés sous la cote PHE + 20 cm :
  - ne soient pas destinés à des **locaux d'hébergement**
  - disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la PHE.
  - L'**extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** sous réserve :
    - lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
    - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir).
- e) L'**extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), sous



réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge depuis l'intérieur.

- f) L'**extension des bâtiments** (à l'exception de ceux cités dans les alinéas (e) et (f) ci-dessus), y compris avec augmentation du nombre d'hébergements, est admise sous réserve que les niveaux situés sous la cote PHE + 20 cm et de 20 % d'emprise au sol supplémentaire :
- ne soient pas destinés à des **locaux d'hébergement**
  - disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la PHE.
- g) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement et de logement** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.  
Cette extension pourra être autorisée **au niveau du plancher existant** (et non plus à la cote PHE + 20 cm) dans le **cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE** ou **si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge**.
- h) La création d'**ouvertures** est admise :
- **au-dessus de la cote PHE**
  - **sous la cote PHE** sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur supérieure à PHE) et, pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la PHE accessible depuis l'intérieur.
- i) Le **changement de destination est admis** sous réserve que les niveaux sous la cote PHE ne soient pas destinés à des **locaux**

**d'hébergement.**

- j) Par exception à l'article (j), **la création d'hébergements par changement de destination** est admise **au niveau du plancher existant** dans la limite de 20 m<sup>2</sup> sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE.  
Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la création de plancher.
- k) La **transformation d'emprise au sol existante** (sans changement de destination) en **surface de plancher** sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20m<sup>2</sup> sous la cote de référence  
Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la modification de construction.
- l) La création d'**annexes et/ou de garages** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou surface de stationnement** au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document. **Les pétitionnaires sont cependant encouragés à surélever les planchers hors d'eau, lorsque c'est possible, pour des raisons de sécurité et d'assurance.**



### **Article 3 : Autres projets et travaux admis**

- a) Les **piscines individuelles enterrées affleurantes** sont admises sous réserve :
- qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 5 m<sup>2</sup>.
- b) La création ou l'extension d'**aires de stationnement collectives** closes ou non, nécessaires aux activités existantes, sous réserve :
- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés informant de l'inondabilité,
  - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'elles ne créent pas de remblais,
  - qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
  - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement.
- On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.
- c) Les travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public** sans création de **remblais** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.  
Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité.
- d) Les **constructions et installations techniques** liées à la

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

Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

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

- e) Les **infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement.  
Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.
- f) Les **opérations de déblais/remblais** nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à



condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière et qu'elles ne modifient pas l'emprise de la zone inondable et que le non impact de celles-ci soit vérifié pour tous les niveaux de crue jusqu'à l'évènement de référence.

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



## 1.2 ALEA FORT : ZPPU et AZU

### Article 1 : sont interdits

Les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées aux articles 2 et 3 suivants, et notamment :

- a) La création d'**Établissements Recevant du Public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, d'**établissements sensibles** et d'**établissements stratégiques**.
- b) La **reconstruction** d'un bien détruit par l'effet d'une crue.
- c) La création de **locaux d'hébergement** ou de **locaux d'activités et de stockage**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2.
- d) Le **changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2.
- e) La création ou l'extension d'**aires de camping ou de caravanage**, d'**aires d'accueil des gens du voyage**, de **parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- f) L'implantation d'**habitations légères de loisirs**.
- g) La création ou l'aménagement de **sous-sols et stationnements souterrains**.
- h) La création de **déchetteries**.
- i) Les **piscines hors sols**.
- j) Tous **dépôts de matériaux** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- k) Les **remblais** sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).
- l) Tous travaux de **terrassement, d'excavation** ou de

**dessouchage** ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement.

### Article 2 : Sont admis

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.

Pour (c), (d), (e), (f), (g), (h), (k), (l) : A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** sur l'ensemble du bâtiment définies en liminaire.

- a) Les **travaux d'entretien, de gestion courante et de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning.
- b) La **reconstruction** des Établissements Recevant du Public (ERP) de **1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** est admise sous réserve :
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir),
  - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, **sauf extension autorisée**,
  - que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la



- construction.
- c) La **reconstruction des bâtiments** (à l'exception de ceux cités au (b) ci-dessus) est admise sous réserve :
- de ne pas augmenter la vulnérabilité,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, **sauf extension autorisée**,
  - que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- d) L'**extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** sous réserve que :
- Que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir).
- e) L'**extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge.
- f) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement et de logement** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- Cette extension pourra être autorisée **au niveau du plancher existant** (et non plus à la cote PHE + 20 cm) dans le **cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE** ou **si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge**.
- g) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Si cette extension est réalisée sous la cote PHE, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge.
- h) La **surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement, ni activité supplémentaires.
- i) Le **changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** est admis **au niveau du plancher existant**.
- Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la création de plancher.
- j) La création d'**ouvertures est admise** :
- **au-dessus de la cote PHE**,
  - **sous la cote PHE** sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote PHE de batardeaux (hauteur supérieure à PHE) et de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la PHE accessible depuis l'intérieur.



k) **L'extension d'hébergement par changement de destination** est admise **au niveau du plancher existant** dans la limite de 20 m<sup>2</sup> sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE.

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

l) La **transformation d'emprise au sol existante** (sans changement de destination) en **surface de plancher** sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m<sup>2</sup> sous la cote de référence.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la modification de construction.

m) La création d'**annexes et/ou de garages** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou surface de stationnement** au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document. **Les pétitionnaires sont cependant encouragés à surélever les planchers hors d'eau, lorsque c'est possible, pour des raisons de sécurité et d'assurance.**

### **Article 3 : Autres projets et travaux admis**

a) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises sous réserve :

- qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
- que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

b) La création ou l'extension d'**aires de stationnement collectives**

nécessaires aux activités existantes sous réserve :

- que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'elles ne créent pas de remblais,
- qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement.
- On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.

c) Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de **remblais** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1er plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle, est interdite.

Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité et d'un plan de gestion de crise appropriés.

d) Les **constructions et installations techniques** liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des



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

Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE, si cette cote n'est pas connue, ils devront être situés à TN + 1 mètre.

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

- e) Les **infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement.

Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.

- f) La **création de stations d'épuration** est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le

projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la **crue de référence** : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf. l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'**extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes**. Ces conditions impliquent a minima que :

- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
  - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation.
- g) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
  - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 20 cm.
- h) La création ou modification de **clôtures**, à condition d'en assurer la transparence hydraulique, avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m muni d'ouvertures permettant le ressuyage\* uniquement lorsqu'elles sont édifiées dans le sens de la pente.
- i) Les **opérations de déblais/remblais** nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière et qu'elles ne modifient pas l'emprise de la zone inondable et que le non impact de celles-ci soit vérifié pour tous les niveaux de crue jusqu'à l'événement de référence.
- j) Les **éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sous réserve que les dispositifs sensibles soient



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

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés au minimum à la cote PHE + 20 cm, si cette côte n'est pas connue, ils devront être situés à TN + 1 mètre.

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



## 2.1 ALÉA MODÉRÉ : ZPPU

### Article 1 : Sont interdits

Les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées aux articles 2 et 3 suivants, et notamment :

- a) La création d'**Établissements Recevant du Public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, d'**établissements sensibles** et d'**établissements stratégiques**.
- b) La **reconstruction** d'un bien détruit par l'effet d'une crue.
- c) La création de **locaux d'hébergement** ou de **locaux d'activités et de stockage**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2.
- d) Le **changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité**, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article 2.
- e) La création ou l'extension d'**aires de camping ou de caravanage**, d'**aires d'accueil des gens du voyage**, de **parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- f) L'implantation d'**habitations légères de loisirs**.
- g) La création ou l'aménagement de **sous-sols et stationnements souterrains**,
- h) La création de **déchetteries**.
- i) Les **piscines hors sols**.
- j) Tous **dépôts de matériaux** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- k) Les **remblais** sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).
- l) Tous travaux **de terrassement, d'excavation** ou **de**

**dessouchage** ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement.

### Article 2 : Sont admis

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.

Pour (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (l), (m) : A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** sur l'ensemble du bâtiment définies en liminaire.

- a) Les **travaux d'entretien, de gestion courante et de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning.
- b) La **reconstruction** des Établissements Recevant du Public (ERP) de **1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** est admise sous réserve :
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir),
  - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, **sauf extension autorisée**,
  - que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.



- c) **La reconstruction des bâtiments** (à l'exception de ceux cités au (b) ci-dessus) est admise sous réserve :
- de ne pas augmenter la vulnérabilité,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, **sauf extension autorisée**,
  - que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- d) **L'extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** sous réserve que :
- que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction,
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir).
- e) **L'extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge.
- f) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement et de logement** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Cette extension pourra être autorisée **au niveau du plancher existant** (et non plus à la cote PHE + 20 cm) dans le **cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE** ou si **l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge**.
- g) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire. Si cette extension est réalisée sous la cote PHE, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge.
- h) **La surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.
- i) La création ou l'extension des **constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières existantes**, sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.



- Dans ce cadre uniquement, la création y compris par construction de bâtiments à usage d'ERP de 5ème catégorie, à l'exclusion des ERP sensibles, peut être autorisée.
  - Lorsqu'il y a création d'un hébergement, la capacité d'accueil totale après création ne doit pas être supérieure à 15 personnes.
- j) Cette disposition concerne également les organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA...). La **modification de construction** sans changement de destination ni création d'emprise au sol ou le **changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** est admis (y compris au niveau du plancher existant).  
Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la création de plancher.
- k) La création d'**ouvertures est admise** :
- **au-dessus de la cote PHE**
  - **sous la cote PHE** sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote PHE de batardeaux (hauteur supérieure à PHE) et, pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la PHE accessible depuis l'intérieur.
- l) **L'extension d'hébergement par changement de destination, pour les locaux d'hébergement existants**, est admise **au niveau du plancher existant** dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE.  
Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et avec celle relative à la création de surface de plancher.
- m) La **transformation d'emprise au sol existante en surface de plancher** sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de

locaux d'hébergement de plus de 20 m<sup>2</sup> sous la cote de référence.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la modification de construction.

- n) La création d'**annexes et/ou de garages** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou surface de stationnement** au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document. **Les pétitionnaires sont cependant encouragés à surélever les planchers hors d'eau, lorsque c'est possible, pour des raisons de sécurité et d'assurance.**

### **Article 3 : Autres projets et travaux admis**

- a) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises sous réserve :
- qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- b) La création ou l'extension d'**aires de stationnement collectives** nécessaires aux activités existantes sous réserve :
- que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité et d'un plan de gestion de crise appropriés,
  - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'elles ne créent pas de remblais,
  - qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,



- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement.
  - On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.
- c) Les travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de **remblais** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle, est interdite.
- Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- d) Les **constructions et installations techniques** liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc.), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages
- Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE, si cette cote n'est pas connue, ils devront être situés à TN + 1 mètre.
- En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.
- e) Les **infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.
- f) La **création de stations d'épuration** est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf. l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'**extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes**. Ces conditions impliquent a minima que :
- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,



- tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation.
  - g) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
    - que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
    - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 20 cm.
  - h) La création ou modification de **clôtures**, à condition d'en assurer la transparence hydraulique, avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m muni d'ouvertures permettant le ressuyage\* uniquement lorsqu'elles sont édifiées dans le sens de la pente.
  - i) Les **opérations de déblais/remblais** nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière et qu'elles ne modifient pas l'emprise de la zone inondable et que le non impact de celles-ci soit vérifié pour tous les niveaux de crue jusqu'à l'événement de référence.
  - j) Les **éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements et aux embâcles (résistance au débit et aux vitesses d'écoulement pour l'événement de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles). Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1<sup>ers</sup> planchers aménagés au minimum à la cote PHE + 20 cm, si cette
- côte n'est pas connue, ils devront être situés à TN + 1 mètre.
- k) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
  - l) La création de **structures ouvertes** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de son périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.



## 2.2 ALÉA MODÉRÉ / Zones AZU

### Article 1 : Sont interdits

Les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées aux articles 2 et 3 suivants, et notamment :

- a) La création d'**Établissements Recevant du Public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, d'**établissements sensibles** et d'**établissements stratégiques**.
- b) La **reconstruction** d'un bien détruit par l'effet d'une crue.
- c) La création ou l'extension d'**aires de camping ou de caravanage**, d'**aires d'accueil des gens du voyage**, de **parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- d) L'implantation d'**habitations légères de loisirs**.
- e) La création ou l'aménagement de **sous-sols et stationnements souterrains**.
- f) La création de **déchetteries**.
- g) Les **piscines hors sols**.
- h) Tous **dépôts de matériaux** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- i) Les **remblais** sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).
- j) Tous travaux de **terrassement, d'excavation ou de dessouchage** ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement.

### Article 2 : Sont admis

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à **30 %** de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.

Pour (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (l), (m) : A l'occasion de ces travaux, il est **nécessaire** de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** sur l'ensemble du bâtiment définies en liminaire.

- a) Les **travaux d'entretien, de gestion courante et de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning.
- b) La **reconstruction** des Établissements Recevant du Public (**ERP**) de **1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie**, des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** est admise sous réserve :
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir),
  - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, **sauf extension autorisée**,
  - que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- c) La reconstruction des **bâtiments** (à l'exception de ceux cités au (b) ci-dessus) est admise sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers



- doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction,
- d) L'**extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **établissements sensibles** et des **établissements stratégiques** sous réserve :
- que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction,
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de vulnérabilité à établir).
- e) L'**extension** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des **ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie** (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge.
- f) La **création, la surélévation ou l'extension des locaux d'hébergement** est admise, y compris par changement de destination ou création de surface de plancher, sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- g) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge.
- h) La **création ou l'extension des locaux d'activités ou des locaux de stockage** est admise sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- i) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve de disposer d'un accès à un niveau refuge.
- j) La **création d'hébergement par changement de destination** est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE.  
Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et à celle relative à la création de surface de plancher.
- k) Le **changement de destination** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admis sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,  
Le **changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** est admis au niveau du plancher existant.
- l) La création d'**ouvertures** est admise :
- **au-dessus de la cote PHE**
  - **sous la cote PHE** sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote PHE de batardeaux (hauteur supérieure à PHE) et, pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la PHE accessible depuis l'intérieur.



- m) La **transformation d'emprise au sol existante** (sans changement de destination) en **surface de plancher** sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m<sup>2</sup> sous la cote PHE.  
Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.
- n) La création d'**annexes et/ou de garages** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou surface de stationnement** au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document. **Les pétitionnaires sont cependant encouragés à surélever les planchers hors d'eau, lorsque c'est possible, pour des raisons de sécurité et d'assurance.**

### **Article 3 : Autres projets et travaux admis**

- a) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises sous réserve :
- qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- b) La création ou l'extension d'**aires de stationnement collectives** nécessaires aux activités existantes sous réserve :
- que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité et d'un plan de gestion de crise appropriés,
  - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'elles ne créent pas de remblais,
  - qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,

- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement.  
On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.
- c) Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de **remblais** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.  
Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle, est interdite.  
Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- d) Les **constructions et installations techniques** liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc.), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des



ouvrages.

Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE, si cette cote n'est pas connue, ils devront être situés à TN + 1 mètre.

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

- e) Les **infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement.

Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.

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

- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
  - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation.
- g) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
  - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 20 cm.
- h) La création ou modification de **clôtures**, à condition d'en assurer la transparence hydraulique, avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m muni d'ouvertures permettant le ressuyage\* uniquement lorsqu'elles sont édifiées dans le sens de la pente.
- i) Les **opérations de déblais/remblais** nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière et qu'elles ne modifient pas l'emprise de la zone inondable et que le non impact de celles-ci soit vérifié pour tous les niveaux de crue jusqu'à l'événement de référence.
- j) Les **éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements et aux embâcles (résistance au débit et aux vitesses d'écoulement pour l'événement de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles). Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit



être intégré.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés au minimum à la cote PHE + 20 cm, si cette côte n'est pas connue, ils devront être situés à TN + 1 mètre.

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



## 2.3 ALÉA FAIBLE (toutes zones)

### Article 1 : Sont interdits

- a) **La création ou l'extension** de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des **établissements stratégiques**.
- b) La création ou l'extension d'**aires d'accueil des gens du voyage** sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable.
- c) **Le changement de destination des locaux situés sous la cote de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité**, à l'exception des possibilités listées au (b) de l'article 2.
- d) **La création ou l'aménagement de sous-sols et stationnements souterrains**.
- e) L'implantation d'**habitations légères de loisirs**.
- f) Tous **dépôts de matériaux** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- g) Les **remblais** sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).
- h) Tous travaux **de terrassement, d'excavation ou de dessouchage** ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement.

### Article 2 : Sont admis

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

- a) Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm (**avec un maximum de 50 cm avec fourniture de la cote réelle NGF du terrain**). En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- b) Par exception à l'article (a) :
  - l'extension des locaux d'hébergements (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) existants peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
  - l'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire,
  - la création d'**annexes et/ou de garages** est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou surface de stationnement** au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document. **Les pétitionnaires sont cependant encouragés à surélever les planchers hors d'eau, lorsque c'est possible, pour des raisons de sécurité et d'assurance.**
- c) Mise en œuvre des mesures de mitigation définies en liminaire sur l'ensemble du bâtiment. Dans le cas d'un projet sur l'existant



(extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation est simplement recommandée.

- d) L'**extension et la mise aux normes des stations d'épuration existantes** en cas d'impossibilité technique de délocalisation de l'ouvrage peuvent être autorisées. Dans ce cas, un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales permet de justifier qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable. Le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement.
- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote de référence,
  - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation.
- e) La **création ou l'extension de déchetteries** (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.) est admise.
- A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote de référence.



## 2.4 ALÉA RÉSIDUEL (toutes zones)

**Zone d'aléa résiduel** : Zone comprise entre l'enveloppe hydrogéomorphologique (ou de la crue exceptionnelle si celle-ci existe) et l'enveloppe de la crue de référence.

En l'absence de modélisation, la cote de référence en zone d'aléa résiduel est située à **0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.**

Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

### Article 1 : Sont interdits

- a) **La création ou l'extension** de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des **établissements stratégiques**.
- b) La création ou l'extension d'**aires d'accueil des gens du voyage** sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable.
- c) **Le changement de destination des locaux situés sous la cote de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité**, à l'exception des possibilités listées au (b) de l'article 2.
- d) **La création ou l'aménagement de sous-sols et stationnements souterrains.**
- e) L'implantation d'**habitations légères de loisirs**.

### Article 2 : Sont admis

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

- a) Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1<sup>er</sup> plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm (avec un maximum de 50 cm avec fourniture de la cote réelle NGF du terrain). En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- b) Par exception à l'article (a) :
  - l'extension des locaux d'hébergements (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) existants peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
  - l'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire,
  - la création d'**annexes et/ou de garages** est admise dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou surface de stationnement** au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document. **Les pétitionnaires sont cependant encouragés à surélever les planchers hors d'eau, lorsque c'est possible, pour des raisons de sécurité et d'assurance.**
- f) Mise en œuvre des mesures de mitigation définies en liminaire sur l'ensemble du bâtiment. Dans le cas d'un projet sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en



œuvre des mesures de mitigation est simplement recommandée.



## ANNEXES

---



## ***LEXIQUE DU PLU COMPLETE PAR LE LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME***

---



## **Accès**

Point qui permet d'accéder à l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

## **Alignement**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

## **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale. Les garages, réglementés par ailleurs, ne sont pas considérés comme des annexes.

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close, constituant un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

## **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou le maintien d'un recul par rapport aux canaux.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

## **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Les piscines sont des constructions. Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices, sont considérés comme construction les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.



## **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

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

Il s'agit des destinations correspondant notamment aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : principalement hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et l'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil médicalisés pour personnes âgées,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées de façon permanente pour y donner

- des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...),
- les constructions et installations liées à la défense nationale,
- les ouvrages hydrauliques (bassin de rétention, expansion de crues, siphon, ...)
- etc.

## **Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de l'emprise au sol des constructions à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris les constructions annexes, les terrasses et plages imperméables.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les éléments de modénature ou architecturaux (bandeaux, corniches, simples débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien),
- les constructions ou parties de constructions enterrées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux,
- les équipements permettant l'installation d'énergies renouvelables (chaudière bois, géothermie...).
- les piscines et leurs margelles,
- les terrasses à claire voie ayant une hauteur inférieure à 0,40 m



## **Emprise publique**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et modes doux, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions et leurs annexes, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

## **Espaces verts**

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés de végétation (arbres, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

## **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **Façade sur rue**

Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la

limite de l'alignement de la rue concernée. Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

## **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés). Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (les antennes, les paratonnerres, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, mais aussi garde-corps, rambarde et panneaux solaires [...]). Pour les hauteurs en zone inondable se référer aux règlements.



## **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

L'implantation d'une construction par rapport aux emprises publiques et voies (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

## **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus appartenant à d'autres propriétaires fonciers. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est complémentaire et indissociable du fonctionnement de la construction principale. Par exemple : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... Les

locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## **Logement de fonction**

Désignation d'un logement lorsqu'une présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations ou leur surveillance (gardien).

## **Modes de déplacements doux**

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine ou animale, sans motorisation. Exemple : marche à pied, vélo, trottinette, roller, cheval...

## **Modification de construction**

C'est la transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

## **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



## **Reconstruction**

Cela correspond à la démolition (involontaire dans le cas d'un sinistre ou volontaire dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction) et la réédification consécutive d'un bâtiment. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

## **Surface de plancher**

Selon les dispositions de l'article R. 112-2 (R. 111-22 nouveau) du code de l'urbanisme « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

## **Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

## **Terrain ou unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.