

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

4. Règlement



	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	04 déc. 2003	24 janv. 2012	28 mai 2013	17 oct. 2013
Modification n°1 du PLU	19 mai 2016		05 avril 2017	08 juin 2017

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint-MarC
30 131 PUJAUT



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



SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION.....	9
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
ZONE UA	14
ZONE UB	23
ZONE UC	34
ZONE UE.....	41
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
ZONE 1AU	50
ZONE 2AU	55
ZONE 3AU	63
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
ZONE A.....	71
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	79
ZONE N.....	80
ANNEXE AU REGLEMENT DU PLU : PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE HYDROGEOLOGIQUE	89
LEXIQUE.....	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'APLAT DE COULEUR ROUGE (ZONE F-U et F-NU)	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'APLAT DE COULEUR BLEU FONCE (ZONE M-U)	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'APLAT DE COULEUR BLEU CLAIR (ZONE R-U)	103

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II indique la manière dont le document d'urbanisme prend en compte le risque inondation.

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.

Nota : pour faciliter la lecture du pétitionnaire, le risque inondation a été reporté à titre indicatif sur les plans de zonage du PLU.

3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA, UAir1/u1, UAir2/u,
 - UB pour UB, UBa, UBir1/u2,
 - UC pour UC,
 - UE pour UE, UEa,
 - 1AU pour 1AU,
 - 2AU pour 2AUa, 2AUb, 2AUc et 2AUd
 - 3AU pour 3AU,
 - A pour A, Ap, Air1,
 - N pour N, Nh et Nir1.
4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles – Supprimée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

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

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

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

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) - Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions en matière de réseaux et communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:

- L'annexe "servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés (E.B.C.), les emplacements réservés, etc.
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de P.L.U. est établi en vertu des articles 151-1 et R 123-9 ancien du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-HIPPOLYTE-DU-FORT**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
 - Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - Article R 111-26 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.
2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.).
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
4. Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, etc.) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional d'Archéologie). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
2. Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

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

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf,
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions.

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. article L.152-3 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

Défrichements

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

Coupe et abatages d'arbres

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir notamment dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés ou inscrits.

Le territoire communal est concerné par deux périmètres des monuments historiques :

- Le Dolmen de la Galaberte, lieu-dit « Rascassau » route d'Alès Section AM, (Inventaire des Monuments Historiques du 3 Juillet 1990).
- Le domaine des Graves : façades et toitures du Moulin et de la Ferme, Maison de Maître, Jardin, Parc et Domaine agricole avec mur de clôture, section AM n° 309 à 313, 314 à 319, 853 à 860, 1006 à 1008, (Inventaire des Monuments Historiques du 9 Mars 2007). ».

Les deux périmètres des monuments historiques sont représentés sur le plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.

Par délibération du conseil municipal du 11 octobre 2012, le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Déclaration préalable à l'édification d'une clôture

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable notamment dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés ou inscrits.

Le territoire communal est concerné par deux périmètres des monuments historiques :

- Le Dolmen de la Galaberte, lieu-dit « Rascassau » route d'Alès Section AM, (Inventaire des Monuments Historiques du 3 Juillet 1990).
- Le domaine des Graves : façades et toitures du Moulin et de la Ferme, Maison de Maître, Jardin, Parc et Domaine agricole avec mur de clôture, section AM n° 309 à 313, 314 à 319, 853 à 860, 1006 à 1008, (Inventaire des Monuments Historiques du 9 Mars 2007).

Les deux périmètres des monuments historiques sont représentés sur le plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.

Par délibération du conseil municipal du 11 octobre 2012, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal conformément à l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme.

8 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE SISMIQUE

La commune est concernée par le risque sismique (zone de sismicité faible). Les dispositions constructives reprises en annexes 7.5 - Dispositions relatives au risque sismique - du PLU doivent être respectées pour toutes nouvelles constructions.

9 - DISPOSITIONS RELATIVE AU RISQUE LIE AU RADON

La commune est concernée par les risques liés au radon (niveau 3 et 4). Les dispositions constructives reprises en annexes 7.6 - Dispositions relatives au risque lié au radon - du PLU doivent être respectées pour toutes nouvelles constructions.

10 - DISPOSITIONS RELATIVE A L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par les risques liés à l'aléa retrait gonflement des argiles (zone faiblement à moyennement exposée - aléa B2). Les dispositions constructives reprises en annexes 7.7 - Dispositions relatives à l'aléa retrait-gonflement des argiles - du PLU doivent être respectées pour toutes nouvelles constructions.

TITRE 2 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

1 - SECTEURS CONCERNES PAR L'INDICE "i" RELATIF A L'APPLICATION DU PPRI

La zone inondable correspond aux zones inondables du Vidourle et de ses principaux affluents : l'Argentesse, le ruisseau de Valestalière, le Rieumassel, le Crespenou et le Crieulon.

Ces zones ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.) à partir des données de référence (crues historiques et études hydrauliques particulières).

Les objectifs du P.P.R. sont les suivants :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones inondables.
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.
- Sauvegarder l'équilibre des milieux et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des espaces concernés.

Les dispositions réglementaires qui ont été retenues dans ces espaces visent à interdire les constructions nouvelles en zone inondable, quelle que soit l'importance du risque en terme de hauteur d'eau ou de vitesse de courant, partant du principe que toute opération de cette nature tend à augmenter la population vulnérable ou à contrarier l'écoulement et l'expansion naturelle des eaux, par son volume, son implantation ou du fait des aménagements qui l'accompagnent (remblais, clôtures, ...) et à aggraver ainsi les situations à l'amont ou à l'aval. Dans les secteurs déjà urbanisés, l'évolution du bâti existant est admise sous certaines conditions liées à la forme urbaine et l'importance du risque.

L'analyse du site, du risque et de l'occupation de l'espace a conduit à diviser le territoire concerné en deux zones de risque :

- **Une zone R1 de grand écoulement à risques très élevés.**
Elle concerne les espaces soumis aux risques les plus élevés susceptibles d'être submergés fréquemment, traversés par un fort courant ou recouverts par une hauteur d'eau importante. Elle couvre également des espaces surélevés et qui paraissent donc moins sensibles mais dont le classement en zone R1 s'impose soit parce qu'ils sont isolés, mal desservis soit parce qu'ils jouent un rôle essentiel dans l'écoulement et l'écrêtement des crues. Les constructions et aménagements nouveaux sont interdits à quelques exceptions près. L'évolution sous condition de l'existant y est admise.
- **Une zone R2 d'expansion de crues à risques élevés.**
Elle correspond à des terrasses surélevées par rapport au lit des cours d'eau. Le risque en terme de hauteur d'eau et de vitesse de courant y est moins important. Lors de crues rares ou exceptionnelles elles jouent un rôle essentiel "d'amortisseur de crues". A ce titre, elles doivent être préservées. Les dispositions d'urbanisme de la zone R1 y seront applicables.

Ces zones sont elles-mêmes subdivisées en secteurs correspondant à des espaces urbanisés. Deux critères ont été retenus pour leur classement : d'une part l'importance de la submersion possible (R1 ou R2) et d'autre part la structure urbaine existante (dense ou diffus).

Zones de risque	Zone et secteurs	Définition du secteur	Hauteur d'eau moyenne possible (crue centennale)
R1	Nir1 /Air1	Lit majeur des cours d'eau	Supérieure à 2 m

Zones de risque	Secteurs urbains	Définition du secteur	Hauteur d'eau moyenne possible (crue centennale)
R1	UAir1/u1 UBir1/u2	Centres et extensions anciens denses Extensions urbaines récentes et peu denses	Supérieure à 2 m Entre 1 m et 2m

R2	UAir2/u UBir2/u	Extensions urbaines récentes et peu denses	Inférieure à 1 m
-----------	----------------------------	--	------------------

Dans les secteurs UAir1/u1, UBir1/u2, UAir2/u, UBir2/u, l'évolution du bâti existant, sans augmentation significative de l'emprise au sol, est admise pour permettre le maintien d'une vie et d'une activité normale de quartier. Toutefois, pour répondre aux objectifs de sécurité, cette évolution ne peut conduire à créer de nouveaux locaux à usage d'habitation en rez-de-chaussée (car ils sont les plus vulnérables).

Le pétitionnaire est informé :

- D'une part que la zone dans laquelle est envisagée l'opération peut être comprise dans les zones exposées au risque d'inondation.
- D'autre part que le présent P.L.U. comporte des indices ir1 et ir2 correspondant aux aléas et risques retenus à partir des études validées par les services de l'Etat.

Dans tout le périmètre du P.P.R. (reporté sur les documents graphiques 3.1, 3.2, 3.3, 3.4), quel que soit le secteur ou sous secteur, les conditions ci-après s'imposent en sus de la règle définie au présent P.O.S.

Celles-ci peuvent faire l'objet d'adaptation lorsqu'elles apparaissent incompatibles avec des travaux confortatifs, de conservation ou de mise en valeur d'un bâtiment protégé au titre des législations sur les monuments historiques ou les sites ou d'un bâtiment ancien significatif présentant un caractère patrimonial ou architectural (moulin, filature, etc.).

Le changement d'affectation est autorisé dans de tels cas s'il ne conduit pas à exposer au risque d'inondation des personnes de manière permanente (habitation, logement, commerce, etc.) et ne concerne que la partie située au-dessus de la cote de référence sauf s'il concourt à améliorer la sécurité.

Sur les documents graphiques figurent des profils en travers et des niveaux de crue rattachés au Nivellement Général de la France (N.G.F.). Entre deux profils ou deux niveaux de crues indiqués sur les documents graphiques, les cotes des plus hautes eaux seront déterminées par interpolation entre ces profils ou points.

Des informations sur la topographie du terrain d'assiette d'une opération d'aménagement ou de construction telles que description du relief avant et après travaux, profil en long (parallèle à la ligne de plus grande pente du terrain naturel) et profil en travers (perpendiculaire au précédent) au droit du projet envisagé, levé topographique, pourront être exigées du propriétaire lorsqu'elles sont nécessaires à l'instruction du dossier. Ces données topographiques devront être rattachées au Nivellement Général de la France (N.G.F.)

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 m. à partir du haut des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.
- Pour le réseau secondaire (fossés agricoles), cette bande peut être ramenée à 5 mètres.

SECTEURS CONCERNÉS PAR UN APLAT DE COULEUR RELATIF A LA PRISE EN COMPTE DE L'APPROCHE HYDROGÉOMORPHOLOGIQUE

Pour les secteurs réputés inondables mais non concernés par les études du PPRi il convient d'appliquer le principe de précaution en appliquant une prise en compte du risque basé sur l'hydrogéomorphologie.

Les règles et les délimitations des zones de danger exposées ci-dessous résultent de la réalisation de deux études locales dont les résultats ont été intégrés au plan de zonage :

- l'étude MEDIAE de 2005 sur la ZAC de Batailles
- l'étude hydraulique BCEOM de février 2005 sur le bassin versant des résurgences de la route de Monoblet.

Ainsi, selon l'article L.562-1 du code de l'Environnement, deux grands types de zones sont définis : les zones directement exposées aux risques (appelées ici zones de danger) et les zones non directement exposées (appelées ici zones de précaution).

Les **zones de danger** sont constituées des zones d'**aléa fort**.

Les **zones de précaution** sont constituées d'une part des zones d'**aléa modéré** et d'autre part des zones situées **entre la crue de référence et l'enveloppe du lit majeur** où la probabilité d'inondation est plus faible mais où des aménagements sont susceptibles d'être exposés ou peuvent augmenter le risque sur les zones inondables situées à l'aval.

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, 3 zones inondables ont donc été identifiées sur la commune. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

- **La zone de danger F-NU codifié aplat de couleur "rouge" sur le document graphique**, zone non urbanisée inondable par un aléa fort. En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...). Sa préservation permet également de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.
- **La zone de précaution M-U codifié aplat de couleur "bleu foncé" sur le document graphique**, zone urbanisée inondable par un aléa modéré. Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.
- **La zone de précaution R-U codifié aplat de couleur "bleu clair" sur le document graphique**, zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Afin de prendre en compte les dispositions réglementaires relatives à l'hydrogéomorphologie, il convient de se reporter au document annexé au présent règlement. Les prescriptions qui y sont portées sont cumulatives au présent règlement et peuvent parfois être plus contraignantes.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règles générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle a une vocation principale d'habitat et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

La réglementation mise en place vise à assurer la conservation de son caractère.

L'équilibre de la diversité des fonctions (habitat, services, commerces) est à préserver. L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, habitabilité, circulation, stationnement, espaces et places publiques) doit être possible sans altérer le caractère singulier du lieu et des édifices anciens.

Les petites activités économiques (artisan de métiers ou d'arts et commerces de proximités, etc.) peuvent y trouver leur place, en complément de celles existantes dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances (bruit, odeurs, etc.) par rapport à la vocation d'habitat dominante. Les constructions et les installations doivent s'intégrer par rapport à l'environnement et à l'architecture existante, elles ne doivent pas conduire à une situation d'anachronisme par rapport au village.

D'une façon générale, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le cadre de l'enveloppe générale du centre urbain. Le concepteur doit s'inspirer de la typologie des constructions existantes. Les concepts architecturaux retenus seront d'intégration et d'accompagnement au niveau des volumes, des matériaux, des ouvertures, des toitures, des menuiseries ou ferronneries, etc. sans pour autant y limiter l'expression d'une architecture contemporaine. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

Elle comprend deux secteurs UAir1/u1 et UAir2/u, concernés par des risques inondation, identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

La zone UA est également concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

La zone UA est également concernée en partie par des périmètres de monuments historiques à l'intérieur desquels tout projet faisant l'objet d'une déclaration ou d'un permis est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone contient des Espaces Boisés Classés (EBC) pris au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2.
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - dépôts de véhicules, sauf ceux admis à l'article UA2,
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- A l'intérieur des périmètres des monuments historiques, les dispositifs de production d'énergie éolienne.
- Les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

Prise en compte du PPRi

En outre, dans le secteur UAir1/u1 et UAir2/u concerné par un aléa du risque inondation du Vidourle, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- L'aménagement des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent.
- L'aménagement des dépôts de véhicules existants sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent.
- Les dispositifs de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont autorisés à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans le secteur concerné par le risque inondation :

Pris en compte du PPRi

Dans les secteurs UAir1/u1 et UAir2/u sont autorisées les constructions suivantes sous conditions:

- Les constructions à usage :
 - d'habitation (et leurs annexes),
 - de commerce et artisanat,
 - d'hôtel,
 - de bureaux,
 - d'équipement public, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération d'aménagement ou association foncière) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés.
- Les clôtures.
- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- La sous-face du plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque (commerciale, artisanale, culturelle, d'enseignement, etc.) devra être située à une cote supérieure à celle de la crue de référence.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UAir1/u1 si dans le bâtiment un refuge de capacité suffisante est situé au-dessus de la cote de référence, accessible directement ou indirectement aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours. Aucun plancher nouveau n'est admis à un niveau inférieur au terrain naturel à l'exception des fosses techniques (exemple : fosse pour vidange des garages, ...).

Sont admis sous-conditions particulières dans les secteurs UAir1/u1 et UAir2/u :

- Les équipements publics à caractère sportifs et de loisirs (à l'exclusion des campings, Habitations Légères de Loisirs et Parcs Résidentiels de Loisirs), sans création de superstructures. Les superstructures nouvelles, ainsi que l'extension limitée de celles qui existent déjà dans la zone, peuvent être admises suivant leur importance, leur implantation ou leur destination, au vu d'une étude hydraulique démontrant qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation et que le risque encouru pour les personnes accueillies est limité.

Dans le secteur UAir1/u1, toute ouverture nouvelle pratiquée dans le bâti dominant directement le lit mineur du Vidourle devra avoir un seuil au moins à 1,20 mètre au-dessus de la cote de la crue centennale.

Sont en outre admis dans les secteurs UAir1/u1 et UAir2/u:

- Les constructions et les installations réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre des mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques, etc.) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les serres-abris (plastique sur arceaux) liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes, piscine, abris (pour voiture ou autre) ouverts sur les quatre faces.
- Les clôtures "légères" c'est à dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois) sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - un changement de destination, sauf s'il concourt à améliorer la sécurité,
 - une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
 - créer ou aggraver les risques de pollution ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs, explosifs, etc.
 - rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence indiquée sur les documents graphiques,
 - créer de nouveaux logements,
 - les exhaussements et affouillements de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation.
- L'ouverture et l'exploitation de gravières si elles concourent à diminuer le risque d'inondation (déstockage de matériaux entreposés, curage ou aménagement du lit de la rivière, ...). Les installations nécessaires à ces activités doivent être réalisées hors zone inondable. Toutefois, celles-ci peuvent y être admises (à l'exclusion de tout bâtiment destiné à entreposer du matériel et de toutes constructions à usage de bureau, d'atelier...susceptible d'abriter ou d'héberger des personnes) mais à plus de 100 m des berges du lit mineur et à condition d'être justifiées et que toute les précautions soient prises pour que ces installations résistent à la pression des crues et n'entravent pas le libre écoulement des flots.
- Les aires de stationnements ouvertes au public sans création de superstructures.
- La construction ou la reconstruction dans les aires naturelles et les terrains de camping régulièrement autorisés, des bâtiments strictement nécessaires au respect de normes touristiques, d'hygiène ou de sécurité pour le maintien de leur classement sans augmentation de capacité ou le reclassement en catégorie inférieure ou supérieure sans augmentation de capacité. Le dossier de demande devra justifier les surfaces concernées. Les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisées.

Nota :

Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises ci-dessus en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau.

Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation

Les parties sous tension de l'appareillage électrique moyenne tension seront situées au moins au-dessus de la cote de la crue centennale. A défaut, ils devront être du type "isolation intégrale".

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales et nationales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

De manière générale, les accès sur les voies seront aménagés de façon à ne pas créer de difficulté pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant, etc.) et de leur nombre.

Toute création ou transformation d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ELECTRICITE/TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement d'une opération d'aménagement au réseau public et chaque branchement individuel doivent être réalisés en réseau souterrain.

Pour tous les réseaux nécessitant des coffrets de raccordement, ceux-ci devront être regroupée avec les autres regards et intégrés à la construction ou à la clôture.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans le cas particulier des constructions hors agglomération projetées le long des Routes Départementales, il s'agira de se référer au document graphique du PLU (Pièces n°5 du PLU) et de respecter les retraits suivants imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental :

- un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 999
- un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 982
- un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 133
- un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 25

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferrée (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

Sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- Pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1 m. minimum des voies (publiques ou privées).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprise entre 0 et 5 m.

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

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Si ces limites sont éloignées de plus de 14 m, on pourra appuyer la construction sur une seule des 2 limites ; en ce cas, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant.

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de 4 m des limites séparatives.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

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

Non règlementée

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

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

1 - Aspect général

Sur l'ensemble de la zone, les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains :

- La topographie du terrain doit être prise en compte ; les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente de façon à s'intégrer au mieux avec le profil des voies publiques.
- La conception des volumes bâtis :
 - la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins,
 - les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue,
 - les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
- Les percements : les égalités entre pleins et vides, les répartitions systématiques et les symétries ne sont pas acceptées. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale.
- Les matériaux :
 - les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation,
 - tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.),
 - les éléments accessoires doivent être traités avec simplicité et en parfaite insertion avec le site,
 - tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. doivent être recouverts d'un enduit,
 - Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, etc. sont interdites,
 - L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.
- Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

2 – Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique, etc.) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment).
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies ».
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille, protection bardage, etc.).

3 - Toitures

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles (canal ou ronde).

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %.

4 - Annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que la construction principale et faire partie intégrante de la conception architecturale. Elles peuvent être accolées ou non accolées au bâtiment principal.

5 - Clôtures

Les murs de clôtures existants seront réaménagés dans leur continuité. Les futures édifications de clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,40 m. surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétalisée avec une hauteur maximum de deux mètres.

La hauteur des clôtures longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 2 mètres par rapport au niveau de la chaussée. Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités : une place pour trois emplois.
- Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 75 m² de surface de plancher à destination commerciale, l'aire de stationnement doit être au moins égale à la surface de plancher.
- Pour les hôtels : une place de stationnement au moins par chambre
- Pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - premier degré : une place de stationnement par classe,
 - second degré : deux places de stationnement par classe,
 - établissement pour adulte : cinq places de stationnement par classe.

- Pour les établissements recevant du public : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec création d'un ou plusieurs logements et avec ou sans changement de destination, les dispositions qui précèdent seront appliquées.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée correspondant aux quartiers résidentiels de la commune. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend :

- Le secteur UBa, situé:
 - au centre ville : les écoles, le temple, la maison de retraite,
 - faubourg de Croix Haute (habitat collectif existant et équipement commercial), correspondant à un îlot d'habitat dense disposé en entrée de ville.
- Le secteur UBb, quartier Gour de Bet, de densité moindre, il fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- Le secteur UBc, situé boulevard des remparts.

Elle comprend deux secteurs UBir1/u2 et UBir2/u, concernés par des risques inondation, identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

La zone UB est également concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

La zone UB est également concernée en partie par des périmètres de monuments historiques à l'intérieur desquels tout projet faisant l'objet d'une déclaration ou d'un permis est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur UBb est longé dans sa limite Sud par une canalisation gaz qui impose un retrait des constructions.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UB2.
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UB2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - dépôts de véhicules, sauf ceux admis à l'article UB2
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

Dans le secteur UBc, les nouvelles constructions à usage de commerces sont interdites.

Prise en compte du PPRi

En outre, dans le secteur UBir1/u1 et UBir2/u concerné par un aléa du risque inondation du Vidourle, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- L'aménagement des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent.
- L'aménagement des dépôts de véhicules existants sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent.
- Les dispositifs de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont autorisés à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

L'aménagement du secteur UBb doit respecter les conditions et principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Dans le secteur UBb, les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres par rapport à la conduite de gaz, celle-ci longeant la limite Sud du secteur UBb (cf. plan des servitudes d'utilité publique pour sa localisation).

Dans le secteur UBc, pour les constructions à usage de commerces, sont seules autorisées les extensions et aménagements de l'existant.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans le secteur concerné par le risque inondation :

Prise en compte du PPRi

Dans le secteur UBir1/u2 :

- L'aménagement, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois) :
 - si la construction comprend un niveau refuge de capacité suffisante, situé au-dessus de la cote de référence, accessible directement aux habitants, employés ou usagers, constitué par un plancher de dimensions suffisantes pour les accueillir et les abriter et possédant une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès de secours,
 - et sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :

- rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence indiquée sur les documents graphiques,
- créer ou aggraver les risques de pollution ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques corrosifs,
- créer des équipements à usage administratif, culturel ou destinés à recevoir une population vulnérable (crèche, école, maison de retraite). L'évolution d'équipements de cette nature existants éventuellement est admise si elle ne conduit pas à augmenter de façon significative la population exposée,
- créer ou transformer en locaux d'activités des pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel.

Dans le secteur UBir2/u :

- Les équipements publics à caractère sportifs et de loisirs (à l'exclusion des campings, Habitations Légères de Loisirs et Parcs Résidentiels de Loisirs), sans création de superstructures. Les superstructures nouvelles, ainsi que l'extension limitée de celles qui existent déjà dans la zone, peuvent être admises suivant leur importance, leur implantation ou leur destination, au vu d'une étude hydraulique démontrant qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation et que le risque encouru pour les personnes accueillies est limité.
- Les constructions à usage :
 - d'habitation (et leurs annexes),
 - de commerce et artisanat,
 - d'hôtel,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipement public réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération d'aménagement ou association foncière) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés.
- Les clôtures.
- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- La sous-face du plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque (commerciale, artisanale, culturelle, d'enseignement, etc.) devra être située à une cote supérieure à celle de la crue de référence.

Sont de plus admis dans les secteurs UBir1/u2 et UBir2/u :

- Les constructions et les installations réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre des mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, etc.) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les serres-abris (plastique sur arceaux) liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes, piscine, abris (pour voiture ou autre) ouverts sur les quatre faces.
- Les clôtures "légères" c'est à dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois) sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - un changement de destination, sauf s'il concourt à améliorer la sécurité,
 - une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
 - créer ou aggraver les risques de pollution ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs, explosifs, etc.
 - rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence indiquée sur les documents graphiques,
 - créer de nouveaux logements.
- Les exhaussements et affouillements de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation.
- L'ouverture et l'exploitation de gravières si elles concourent à diminuer le risque d'inondation (déstockage de matériaux entreposés, curage ou aménagement du lit de la rivière, ...). Les installations nécessaires à ces activités doivent être réalisées hors zone inondable. Toutefois, celles-ci peuvent y être admises (à l'exclusion de tout bâtiment destiné à entreposer du matériel et de toutes constructions à usage de bureau, d'atelier...susceptible d'abriter ou d'héberger des personnes) mais à plus de 100 m des berges du lit mineur et à condition d'être justifiées et que toutes les précautions soient prises pour que ces installations résistent à la pression des crues et n'entravent pas le libre écoulement des flots.
- Les aires de stationnements ouvertes au public sans création de superstructures.
- La construction ou la reconstruction dans les aires naturelles et les terrains de camping régulièrement autorisés, des bâtiments strictement nécessaires au respect de normes touristiques, d'hygiène ou de sécurité pour le maintien de leur classement sans augmentation de capacité ou le reclassement en catégorie inférieure ou supérieure sans augmentation de capacité. Le dossier de demande devra justifier les surfaces concernées. Les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisées.

Nota :

Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises ci-dessus en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation. Les parties sous tension de l'appareillage électrique moyenne tension seront situées au moins au-dessus de la cote de la crue centennale. A défaut, ils devront être du type "isolation intégrale".

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

De manière générale, les accès sur les voies seront aménagés de façon à ne pas créer de difficulté pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant, etc.) et de leur nombre.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales et nationales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Tout accès particulier nouveau est interdit à partir des D 999, 25 et de la déviation 982.

Toute création ou transformation d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'accès aux véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 6 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

La partie terminale des voies en impasse desservant de plus de 20 mètres devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par une aire de retournement. Cette dernière, réservée à la circulation générale, ne pourra être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

2- Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

A ce titre, le pétitionnaire devra réaliser une étude sur les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. Si l'infiltration est possible, des ouvrages de type tranchée devront être réalisés. Si l'infiltration n'est pas possible, une citerne de récupération des eaux de toiture de 5 m³ sera installée.

ELECTRICITE/TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement d'une opération d'aménagement au réseau public et chaque branchement individuel doivent être réalisés en réseau souterrain.

Pour tous les réseaux nécessitant des coffrets de raccordement, ceux-ci devront être regroupée avec les autres regards et intégrés à la construction ou à la clôture.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans le cas particulier des constructions hors agglomération projetées le long des Routes Départementales, il s'agira de se référer au document graphique du PLU (Pièces n°5 du PLU) et de respecter les retraits suivants imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental :

- un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 999
- un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 982
- un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 133
- un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 25

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferrée (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 4 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprises entre 0 et 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

Pour des raisons de sécurité routière, un recul des portails est imposé par rapport aux limites des voies et emprises publiques par la création d'un trapèze avec les caractéristiques suivantes :

- Une base d'entrée d'au moins 5 mètres.
- Une profondeur d'au moins 6 mètres.
- Une base de portail d'au moins 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes des opérations d'aménagement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans la zone UB située quartier Rascassau, les constructions doivent être implantées hors de la zone d'inconstructible définie sur le document graphique (retrait par rapport au dolmen de Galaberte). Cette disposition ne s'applique pas pour les bassins des piscines et pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de part et d'autre des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

En dehors du secteur UBa, des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement. Dans ce cas, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives périmétriques de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 9 mètres dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa.
- 12 mètres dans le secteur UBa.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone inondable, la hauteur ci-dessus est mesurée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux connues.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

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

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique, etc.) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment).
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies ».
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille, protection bardage, etc.).

3 - Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également autorisés.

Pour les constructions à usage d'activités économiques :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement.
- Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- Les toitures végétalisées sont admises uniquement en secteur UBb, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

4 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 - Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- Soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis vert sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

- Soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

Dans tous les cas sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé.
- Les palissades en planche ou en tôle.
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.
- Les claires voies.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis de couleur grise ou vert sombre obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

Dans le secteur UBb, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et adaptées aux conditions climatiques locales.

Les éléments de maçonnerie seront strictement limités pour le soutien des portes ou portails d'entrée des propriétés et l'intégration des regards et coffrets de raccordement aux réseaux publics.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher total après travaux	15 à 49 m ²	50 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	Par tranche m ² supplémentaire
Nombre de place de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les commerces : une place pour 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

Pour les hôtels : une place de stationnement au moins par chambre

Pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas de restauration dans leur volume existant avec création d'un ou plusieurs logements avec ou sans changement de destination, les dispositions qui précèdent seront appliquées.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres ou arbustes à planter devront être d'essences adaptées aux conditions climatiques locales.

Les haies, notamment celles obligatoires pour doubler les clôtures, devront être d'essences variées chaque fois que possible.

Les espaces libres devront être aménagés de façon à garder une perméabilité maximum favorable à l'infiltration des eaux de pluie.

Chaque terrain constructible devra comporter au moins un arbre d'ombrage.

Les voies nouvelles et les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres d'ombrage.

Pour les aires de stationnement :

- 1 arbre pour 2 places longitudinales à la voie,
- 1 arbre pour 4 places perpendiculaires à la voie.

Chaque opération d'aménagement supérieur à 3000 m² doit comporter un espace commun (jeux, détente, convivialité, etc.) qui représente au moins 10% de la surface de son terrain d'assiette.

Cet espace commun peut être le support de la collecte et la gestion des eaux pluviales à condition qu'il fasse l'objet d'un aménagement urbain et paysager, qu'il soit de faible profondeur, sécurisé, facile d'accès et d'entretien.

Dans tous les cas, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager, être sécurisés et faciles d'entretien.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UC

Zone urbaine non desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées communales, située quartiers les Cambous, Espaze, le Maffre et Mas de Malet. Elle est à vocation d'habitat individuel à faible densité, dans lequel l'assainissement autonome des eaux usées est admis sous conditions.

La zone UC est concernée en partie par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UC2.
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UC2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les dispositifs de panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

De manière générale, les accès sur les voies seront aménagés de façon à ne pas créer de difficulté pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant, etc.) et de leur nombre.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales et nationales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Tout accès particulier nouveau est interdit à partir de la déviation 982.

Toute création ou transformation d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'accès aux véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 6 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

La partie terminale des voies en impasse desservant de plus de 20m devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par une aire de retournement. Cette dernière, réservée à la circulation générale, ne pourra être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression de caractéristique suffisante.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, au Schéma Directeur d'Assainissement et au Zonage d'assainissement communal.

La forme des terrains doit permettre la mise en place de ce dispositif.

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

2 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

A ce titre, le pétitionnaire devra réaliser une étude sur les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. Si l'infiltration est possible, des ouvrages de type tranchées devront être réalisés. Si l'infiltration n'est pas possible, une citerne de récupération des eaux de toiture de 5 m³ sera installée.

ELECTRICITE/TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement d'une opération d'aménagement au réseau public et chaque branchement individuel doivent être réalisés en réseau souterrain.

Pour tous les réseaux nécessitant des coffrets de raccordement, ceux-ci devront être regroupée avec les autres regards et intégrés à la construction ou à la clôture.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans le cas particulier des constructions hors agglomération projetées le long des Routes Départementales, il s'agira de se référer au document graphique du PLU (Pièces n°5 du PLU) et de respecter les retraits suivants imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental, :

- un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 999
- un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 982
- un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 169

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferrée (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 4 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprises entre 0 et 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance de 1 mètre minimum des voies (publiques ou privées).

Pour des raisons de sécurité routière, un recul des portails est imposé par rapport aux limites des voies et emprises publiques par la création d'un trapèze avec les caractéristiques suivantes :

- Une base d'entrée d'au moins 5 mètres.
- Une profondeur d'au moins 6 mètres.
- Une base de portail d'au moins 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes des opérations d'aménagement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 mètre minimum des limites séparatives.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 20% de la surface totale du terrain support.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 9 mètres dans l'ensemble de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique, etc.) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment).
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies ».
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille, protection bardage, etc.).

3 - Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement.
- Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

4 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 - Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis vert sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis vert sombre obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher total après travaux	15 à 49 m ²	50 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	Par tranche m ² supplémentaire
Nombre de place de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les commerces : une place pour 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

Pour les hôtels : une place de stationnement au moins par chambre.

Pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas de restauration dans leur volume existant avec création d'un ou plusieurs logements avec ou sans changement de destination, les dispositions qui précèdent seront appliquées.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres ou arbustes à planter devront être d'essences adaptées aux conditions climatiques locales.
Les haies, notamment celles obligatoires pour doubler les clôtures, devront être d'essences variées chaque fois que possible.
Les espaces libres devront être aménagés de façon à garder une perméabilité maximum favorable à l'infiltration des eaux de pluie.
Chaque terrain constructible devra comporter au moins un arbre d'ombrage.

Les voies nouvelles et les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres d'ombrage.
Pour les aires de stationnement :

- 1 arbre pour 2 places longitudinales à la voie,
- 1 arbre pour 4 places perpendiculaires à la voie.

Chaque opération d'aménagement supérieur à 3000 m² doit comporter un espace commun (jeux, détente, convivialité, etc.) qui représente au moins 10% de la surface de son terrain d'assiette. Cet espace commun peut être le support de la collecte et la gestion des eaux pluviales à condition qu'il fasse l'objet d'un aménagement urbain et paysager, qu'il soit de faible profondeur, sécurisé, facile d'accès et d'entretien. Dans tous les cas, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager, être sécurisés et faciles d'entretien.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques (ZAM Tapis Vert et une partie de la zone d'activités des Batailles). Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ou d'intérêt collectif ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UEa (partie aménagée de la zone d'activités des Batailles) dans lequel les règles de prospect, de hauteur et de densité sont différentes.
- Un secteur UEir1, inconstructible, correspondant au secteur inondable par crues décennales concomitantes du Nègue Bouc et du Vidourle.

La zone UE est également concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Le secteur UEa est traversé par une canalisation gaz et une fibre optique. Des règles particulières jointes dans les annexes du PLU sont à respecter.

Cette zone contient des Espaces Boisés Classés (EBC) pris au titre de l'article L.130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat.
- Les constructions à usage agricole.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les mobil-homs, les algécos, les chalets en bois (exceptés ceux pour l'exposition des entreprises),
 - l'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),
 - l'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire : (poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, chenils),
 - l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,
 - la création de dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges,
 - Les dépôts de déchets organiques, végétaux, artisanaux et industriels à l'exception de la déchetterie existante,
 - Les dépôts de véhicules tels que casse automobile,
 - Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
 - L'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes.

- Les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes sauf dans le secteur UEa.
- Les dispositifs de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

Dans le secteur UEir1 :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue des aménagements de voirie, du façonnement du paysage, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie et d'inondation.
- Les voiries, réseaux divers et les équipements nécessaires à l'aménagement la zone 3UE dans la mesure où ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de ruissellement et des eaux résultant des crues.

Dans l'ensemble de la zone, les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de gaz conservent le droit de les clore ou d'y élever des constructions à condition toutefois d'en avertir l'exploitant. De plus, pour les travaux de terrassement, de fouilles, de forage ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté type pris par le ministre de l'industrie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer des difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès sur les voies publiques communales doivent être réalisés de manière à ne pas créer de dommage ou de provoquer des difficultés pour la circulation générale.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Tout accès nouveau ou voie nouvelle est interdit à partir de la D 999 et de la déviation 982.

Toute création ou transformation d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire.

Dans le secteur UEa :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès principal carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les terrains pourront avoir pour les besoins de l'activité économique plusieurs accès sur la voirie publique interne à la zone

Les accès seront réalisés en décoché par rapport à la voirie.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 10 mètres et une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

La partie terminale des voies en impasse doit permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié (rayon minimum de giration de 12 mètres).

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite de distribution publique sous pression de caractéristique suffisante.

Défense incendie : les programmes de construction et installation doivent être équipés d'une défense incendie réalisée à partir du réseau public et répondant aux exigences réglementaires en vigueur

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux résiduaires des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un pré traitement approprié le rendant conforme à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire du réseau. Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur

2 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Dans la zone UEa :

Le coefficient d'imperméabilisation des sols de chaque terrain est limité à 70% de la surface.

La collecte des eaux pluviales sur le terrain est à la charge exclusive du demandeur, le rejet doit s'effectuer dans le réseau public.

Dans l'hypothèse où le rejet des eaux pluviales est supérieur à la capacité du réseau public, le demandeur est tenu de réaliser à sa charge les ouvrages de rétention nécessaires

ELECTRICITE

Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATIONS

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans le cas particulier des constructions hors agglomération projetées le long des Routes Départementales, il s'agira de se référer au document graphique du PLU (Pièces n°5 du PLU) et de respecter les retraits suivants imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental :

- un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 999
- un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 982

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferré (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

Sauf identification contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de la plate-forme.

Dans le secteur UEa, sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voirie (distance calculée par rapport à la façade de terrain où est situé l'accès principal).

Pour des raisons de sécurité routière, un recul des portails est imposé par rapport aux limites des voies et emprises publiques par la création d'un trapèze avec les caractéristiques suivantes :

- Une base d'entrée d'au moins 5 mètres.
- Une profondeur d'au moins 6 mètres.

- Une base de portail d'au moins 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes des opérations d'aménagement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 5 mètres.

Cette distance devra être égale à la différence entre les deux points susvisés dans le cas où l'une des constructions comporte un logement.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol doit être au maximum de 0,60.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 15 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour des éléments d'accompagnement fonctionnels tels que cheminées réfrigérantes, silos, etc. justifiés pour les besoins de l'activité.

Dans la zone inondable, la hauteur ci-dessus est mesurée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Afin d'assurer une meilleure intégration à l'environnement, chaque fois que possible, la plateforme destinée à l'implantation du bâtiment devra être aménagée suivant le principe de déblais/remblais afin de limiter les décaissements ou talus importants.

1 - Le volume :

- La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.
- La simplicité des volumes doit être recherchée.

2 - Les matériaux :

- Les matériaux de couvertures et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.
- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.).
- Les éléments accessoires doivent être traités avec simplicité et en parfaite insertion avec le site.

3 - Les façades

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique, etc.) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment).
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies ».
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille, protection bardage, etc.).

3 - Coloration des bâtiments :

- Dans le secteur UEa, la couleur utilisée pour la réalisation des bâtiments concernant les façades, la couverture, les menuiseries et les éléments d'accompagnement aura un impact important sur la qualité des perceptions visuelles depuis les axes de communication extérieurs et intérieurs à la zone. Il a été retenu de marquer un choix des couleurs en référence à celles de la terre, de la roche, du ciel, de la végétation environnante. Il en découle une palette de couleur consultable en mairie que le pétitionnaire doit prendre en compte dans la conception de son projet et le choix des couleurs.

4 - Les clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts maçonnés enduits de 0,40 mètre de hauteur surmontés d'un grillage ; elles seront doublées de haies vives.
- Les clôtures en limites séparatives de lots ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées par une grille ou un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales.
- **Le long des routes départementales**, les clôtures seront réalisées avec des grilles à maille soudées de couleur verte ou grise, leur hauteur étant fixée à 2 m. Des murets en maçonnerie sont admis pour soutenir les portails d'entrée. En aucun cas ils ne devront se développer en façade sur route.

Dans le secteur UEa :

- Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.
- Elles seront constituées par une grille ou un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive ou tapissant d'essences locales, elles ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.
- Des murets en maçonnerie sont admis pour soutenir les portails d'entrée. En aucun cas, ils ne devront se développer en façade sur rue.
- Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux de pluie.

Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Afin d'assurer en-dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs et installations, il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher.
- Etablissements industriels et artisanaux : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Etablissements commerciaux : une place pour 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Leur surface devra être justifiée.

Les zones de manœuvre des aires de stationnements doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les aires traitées en espaces verts, bassin de rétention inclus, doivent correspondre à une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain.

Les arbres existants de belle ampleur doivent être conservés ou remplacés.

Les façades de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives avec une hauteur minimum de 2 mètres.

Les haies et plantations ne doivent pas comporter de prunus naturellement sensibles à la sharka ainsi que les espèces interdites du fait des risques liés au feu bactérien.

Les essences plantées dans les parcelles devront être composées d'essences locales.

Un alignement de végétaux de grand développement doit être planté dans l'espace non bâti le long des voies : essence de type Tulipier de Virginie ou Tilleul ou Sophora...

Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).

Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

Dans la zone UEa :

Les surfaces libres d'au moins 20% de la surface du terrain doivent être plantées et entretenues. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Les voies de structure de la zone devront comporter des plantations d'alignement (arbres de hautes tiges d'essences régionales adaptées à la nature du terrain).

Des arbres de hautes tiges et arbustifs doivent être plantés en bordure de la zone.

Les bassins de rétention doivent être traités dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager. Les pentes des talus doivent être compatibles avec la sécurité des personnes et doivent comporter un accès réservé pour l'entretien.

Les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future.

La zone est donc inconstructible et sa mise en oeuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification du P.L.U.

La zone 1AU est partiellement concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

La zone 1AU est également concernée en partie par des périmètres de monuments historiques à l'intérieur desquels tout projet faisant l'objet d'une déclaration ou d'un permis est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AU sauf dispositions contraires.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les constructions à usage d'annexes des constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité avec intégration paysagère.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute création ou transformation d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.
Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas particulier des constructions hors agglomération projetées le long des Routes Départementales, il s'agira de se référer au document graphique du PLU (Pièces n°5 du PLU) et de respecter les retraits suivants imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental :

- un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 999
- un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 982

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferrée (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

A défaut d'indication aux documents graphiques, le retrait minimum est de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 4 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Les piscines devront être implantées à une distance de 1 mètre minimum des voies (publiques ou privées).

Pour des raisons de sécurité routière, un recul des portails est imposé par rapport aux limites des voies et emprises publiques par la création d'un trapèze avec les caractéristiques suivantes :

- Une base d'entrée d'au moins 5 mètres.
- Une profondeur d'au moins 6 mètres.
- Une base de portail d'au moins 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes des opérations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1 mètre minimum des limites séparatives.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.
Le faîtage principal des constructions devra être orienté parallèlement aux courbes de niveau.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec

les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique, etc.) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment).
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies ».
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille, protection bardage, etc.).

3 - Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement.
- Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les toitures à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

4 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 - Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- Soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis vert sombre doublé d'une haie végétalisée.
- Soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre doublé d'une haie végétalisée.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

Quand les clôtures sont constituées d'un grillage celui-ci doit être constitué d'une grille simple torsion vert sombre ou de treillis soudés verts sombre.

Dans tous les cas sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé.
- Les palissades en planche ou en tôle.
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.
- Les claires voies.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 2AU

Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipements définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend:

- Le secteur 2AUa, lieu-dit « Font de Colle » dans lequel des règles particulières d'emprise au sol sont institués,
- le secteur 2AUb lieu-dit « Font de Colle », de transition avec la zone naturelle, de densité moindre avec des règles particulières d'emprise au sol,
- le secteur 2AUc, dans lequel les hauteurs de bâtiments sont supérieures et permettent d'envisager les constructions de type petit collectif ou individuel groupé. Il est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur.
- Le secteur 2AUd, à côté de la cave coopérative, dans lequel des règles particulières d'emprise au sol sont institués et un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est instauré.

La zone 2AU est également concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AU sauf applications contraires.

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, etc.),
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

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

Dans le secteur 2AUa, l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Dans le secteur 2AUb, l'urbanisation se réalisera au « coup par coup » au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en compatibilité avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Dans le secteur 2AUc, l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Dans le secteur 2AUd, l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU). En outre, le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dans lequel 15% de logements locatifs sociaux devront être réalisés. Ce pourcentage s'applique à chaque opération d'aménagement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès doivent respecter les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

De manière générale, les accès sur les voies seront aménagés de façon à ne pas créer de difficulté pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant, etc.) et de leur nombre.

Les accès individuels nouveaux sur les voies départementales sont interdits.

Toute création ou transformation d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'accès aux véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics ou collectifs.

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

La desserte des opérations d'aménagement doit intégrer la circulation des piétons et vélos et doit respecter à cet égard les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

Les voies structurantes d'une opération d'aménagement doivent avoir une emprise minimum de 9m20 compris les stationnements des véhicules, le passage des piétons et les plantations d'alignement conformément aux dispositions des Orientations Particulières d'Aménagement.

Les autres voies à l'intérieur d'une opération d'aménagement doivent avoir une emprise de 7 mètres compris le passage des piétons. Le stationnement des véhicules le long de la voie se fera deux par deux en quinconce.

La partie terminale des voies en impasse desservant de plus de 20m devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par une aire de retournement. Cette dernière, réservée à la circulation générale, ne pourra être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

2 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

A ce titre, le pétitionnaire devra réaliser une étude sur les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. Si l'infiltration est possible, des ouvrages de type tranchées devront être réalisés. Si l'infiltration n'est pas possible, une citerne de récupération des eaux de toiture de 5 m³ sera installée.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

ELECTRICITE/TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement d'une opération d'aménagement au réseau public et chaque branchement individuel doivent être réalisés en réseau souterrain.

Pour tous les réseaux nécessitant des coffrets de raccordement, ceux-ci devront être regroupée avec les autres regards et intégrés à la construction ou à la clôture.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans le cas particulier des constructions hors agglomération projetées le long des Routes Départementales, il s'agira de se référer au document graphique du PLU (Pièces n°5 du PLU) et de respecter les retraits suivants imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental :

- un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 999.

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferrée (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 4 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, cabinets de toilette, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprises entre 0 et 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance de 1 mètre minimum des voies (publiques ou privées). Pour des raisons de sécurité routière, un recul des portails est imposé par rapport aux limites des voies et emprises publiques par la création d'un trapèze avec les caractéristiques suivantes :

- Une base d'entrée d'au moins 5 mètres.
- Une profondeur d'au moins 6 mètres.
- Une base de portail d'au moins 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes des opérations d'aménagement.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 mètre minimum des limites séparatives.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas dépasser :

- dans le secteur 2AUa, 40% de la surface totale du terrain support,

- dans le secteur 2AUb, 20% de la surface totale du terrain support,
- dans le secteur 2AUd, 40% de la surface totale du terrain support.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Dans les secteurs 2AUa ; 2AUb et 2AUd, la hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres (R+1).

Dans le secteur 2AUc, la hauteur maximum des constructions est limitée à 13 mètres (R+2).

Dans la zone inondable, la hauteur ci-dessus est mesurée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux connues.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le faîtage principal des constructions devra être orienté parallèlement aux courbes de niveau.

Le volume principal de la construction et sa toiture devront être orientés de façon sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de la construction.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique, etc.) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment).
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies ».

- Encadrés dans la façade et intégrés à l'architecture de la construction (grille, protection bardage, etc.).

3 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %.
- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement.
- Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

4 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, dans tous les cas, leur hauteur est limitée à 1,60 mètre, la couleur des grilles et des grillages doit être grise ou vert sombre. Les grilles et les grillages devront obligatoirement être doublés d'une haie vive d'essences variées et adaptées au climat local.

En bordure des voies et des espaces publics ou collectifs elles seront réalisées de la façon suivante :

- soit un muret de maçonnerie enduite sur toutes les faces d'une hauteur de 0,40mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit une grille ou un grillage sur toute la hauteur.

Les autres clôtures, devront être réalisées avec une grille ou un grillage sur toute la hauteur.

Pour les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUd, le long des voies communales, les clôtures devront être réalisées avec une grille ou un grillage sur toute la hauteur, les éléments de maçonnerie seront limités au strict nécessaire pour la fixation des portails d'accès aux propriétés et à l'intégration des coffrets et regards de raccordement aux réseaux publics.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous conditions de présenter une solution d'intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher total après travaux	15 à 49 m ²	50 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	Par tranche m ² supplémentaire
Nombre de place de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Dispositions spécifiques au type d'habitat :

- Pour l'habitat collectif il est demandé 0,5 place de stationnement commun par logement.
- Pour l'habitat individuel il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement de 2 véhicules.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manoeuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres ou arbustes à planter devront être d'essences adaptées aux conditions climatiques locales.

Les haies, notamment celles obligatoires pour doubler les clôtures, devront être d'essences variées chaque fois que possible.

Les espaces libres devront être aménagés de façon à garder une perméabilité maximum favorable à l'infiltration des eaux de pluie.

Chaque terrain constructible devra comporter au moins un arbre d'ombrage.

Les voies nouvelles et les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres d'ombrage.

Pour les aires de stationnement :

- 1 arbre pour 2 places longitudinales à la voie,
- 1 arbre pour 4 places perpendiculaires à la voie.

Chaque opération d'aménagement supérieur à 3000 m² doit comporter un espace commun (jeux, détente, convivialité, etc.) qui représente au moins 10% de la surface de son terrain d'assiette.

Cet espace commun peut être le support de la collecte et la gestion des eaux pluviales à condition qu'il fasse l'objet d'un aménagement urbain et paysager, qu'il soit de faible profondeur, sécurisé, facile d'accès et d'entretien.

Dans tous les cas, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager, être sécurisés et faciles d'entretien.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 3AU

Cette zone est située au lieu dit les Batailles, il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques. La configuration géographique de la zone, la mosaïque foncière de ce territoire et notamment la nécessité d'y apporter un important programme de travaux d'équipements d'infrastructure nécessaires à son urbanisation, conduit à l'obligation de prévoir une opération d'aménagement.

En conséquence, son ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les modalités d'aménagement et d'équipements définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend le secteur 3AUir1, inconstructible, correspondant au secteur inondable par crues décennales concomitantes du Nègue Bouc et du Vidourle.

La zone 3AU est également concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

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

ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 3AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions à usage agricole.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et mobilhomes,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - Les mobil-homs, les algécos, les chalets en bois (exceptés ceux pour l'exposition des entreprises),
 - l'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),
 - L'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire : (poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, chenils),
 - L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,
 - La création de dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges,
 - Les installations classées préjudiciables au développement des zones avoisinantes,
 - Les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

En zone d'aléa modéré au sens de l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle, les bâtiments à destination de bureaux, commerciale, artisanale ou industrielle sont interdits.

Dans le secteur 3AUir1, toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement de la zone doit respecter les conditions et principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les dispositifs de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées au titre de la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et liées à une activité économique de bureau, de services, commerces, artisanats, atelier, restauration, industrie ou équipements publics ou collectifs.
- les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

En zone d'aléa modéré au sens de l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle, seuls les équipements, voiries et parking sont autorisés dans la mesure où ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de ruissellement et des eaux résultant des crues.

En zone d'aléa résiduel, la surface du plancher aménagé doit être calée à la cote TN+50cm.

Dans le secteur 3AUir1 :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue des aménagements de voirie, du façonnement du paysage, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie et d'inondation.
- Les voiries, réseaux divers et les équipements nécessaires à l'aménagement la zone 3AU dans la mesure où ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de ruissellement et des eaux résultant des crues.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès principal carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront réalisés en décoché par rapport à la voirie.

Toute création ou transformation d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE 3AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire et de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un pré traitement approprié le rendant conforme à la réglementation en vigueur. Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

2- Eaux pluviales

Le coefficient d'imperméabilisation des sols de chaque terrain est limité à 70% de la surface. La collecte des eaux pluviales sur le terrain est à la charge exclusive du demandeur, le rejet doit s'effectuer dans le réseau public.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Dans l'hypothèse où le rejet des eaux pluviales est supérieur à la capacité du réseau public, le demandeur est tenu de réaliser à sa charge les ouvrages de rétention nécessaires.

ELECTRICITE

Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATIONS

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE 3AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de constructions projetées le long des routes départementales (RD) hors agglomération il s'agira de se référer aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU) pour prendre en compte les retraits imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental.

Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voirie (distance calculé par rapport à la façade de terrain où est situé l'accès principal).

Pour des raisons de sécurité routière, un recul des portails est imposé par rapport aux limites des voies et emprises publiques par la création d'un trapèze avec les caractéristiques suivantes :

- Une base d'entrée d'au moins 5 mètres.
- Une profondeur d'au moins 6 mètres.
- Une base de portail d'au moins 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes des opérations d'aménagement.

ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

ARTICLE 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol doit être au maximum de 0,60.

ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette hauteur peut être dépassée pour des éléments d'accompagnement fonctionnels tels que cheminées réfrigérantes, silos, etc. justifiés pour les besoins de l'activité.

Dans la zone inondable, la hauteur ci-dessus est mesurée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux connues.

ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Afin d'assurer une meilleure intégration à l'environnement, chaque fois que possible, la plateforme destinée à l'implantation du bâtiment devra être aménagée suivant le principe de déblais/remblais afin de limiter les décaissements ou talus importants.

Les aires de dépôts doivent être situées à l'arrière des constructions.

1 - Le volume :

- La pente des toitures, la hauteur des constructions doivent être déterminées en tenant compte du relief du terrain, la simplicité des volumes doit être recherchée.

2 - Les matériaux :

- Les matériaux de couvertures et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.
 - Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.).
 - Dans l'utilisation des matériaux, on retiendra toutes les formes de maçonnerie contemporaines ainsi que les revêtements de type bardage métallique laqué, translucide, bois, etc.
 - Les éléments accessoires doivent être traités avec simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

3 - Les façades

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique, etc.) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment).
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies ».
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille, protection bardage, etc.).

4 - La coloration des bâtiments :

- La couleur utilisée pour la réalisation des bâtiments concernant les façades, la couverture, les menuiseries et les éléments d'accompagnement aura un impact important sur la qualité des perceptions visuelles depuis les axes de communication extérieurs et intérieurs à la zone.
- Il a été retenu de marquer un choix des couleurs en référence à celles de la terre, de la roche, du ciel, de la végétation environnante. Il en découle une palette de couleur consultable en mairie que le pétitionnaire doit prendre en compte dans la conception de son projet et le choix des couleurs.

5 - Les clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts maçonnés enduits de 0,40 mètre de hauteur surmontés d'un grillage ; elles seront doublées de haies vives.
- Les clôtures en limites séparatives de lots ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées par une grille ou un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE 3AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Afin d'assurer en-dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs et installations, il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher.
- Établissements industriels et artisanaux : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Établissements commerciaux : une place pour 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m².

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE 3AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres d'au moins 20% de la surface du terrain doivent être plantées d'arbres de hautes tiges et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Les voies de structure de la zone devront comporter des plantations d'alignement (arbres de hautes tiges d'essences régionales adaptées à la nature du terrain).

Des arbres de hautes tiges et arbustifs doivent être plantés en bordure de la zone.

Les bassins de rétention doivent être traités dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager. Les pentes des talus doivent être compatibles avec la sécurité des personnes et doivent comporter un accès réservé pour l'entretien.

ARTICLE 3AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 3AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Ap, strictement protégé en raison de la sensibilité paysagère.

La zone A est en partie concernée par le risque inondation lié au Vidourle identifié par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement. Un **secteur Air1** a été créé afin de prendre en compte les dispositions du PPRi.

La zone A est également concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

La zone A est également concernée en partie par des périmètres de monuments historiques à l'intérieur desquels tout projet faisant l'objet d'une déclaration ou d'un permis est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

Cette zone est concernée par des Périmètres de Protection Rapprochée (PPR) ou éloignée (PPE) des captages présents sur les communes voisines. Les règles de protections définies par DUP ou par rapport hydrogéologique doivent être respectées. Il s'agira de se reporter aux pièces 7.1 Annexes Sanitaires et 7.2 Servitudes d'utilité publiques du PLU de Saint Hippolyte de Fort.

Cette zone contient des Espaces Boisés Classés (EBC) pris au titre de l'article L.130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La zone A est traversée par une canalisation de gaz.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 notamment les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

Prise en compte du PPRi

En outre, dans le secteur Air1 concerné par un aléa du risque inondation du Vidourle, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, station d'épuration, etc.) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les aires de stationnements ouvertes au public sans création de superstructures.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions doivent s'implanter à une distance maximale de 80 m. du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à une distance maximale de 80 mètres de l'exploitation.

- Les dispositifs de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont autorisés à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée jouxtant la construction à usage d'habitation existante,
- la création d'une annexe (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 50 m² de surface de plancher pour la dite extension,
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La distance de 30 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,

- que la piscine soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée au point du de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.»

Dans le secteur Ap, sont seulement autorisés :

- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.
- Les travaux d'entretien des constructions existantes dans les mêmes conditions exposées ci-avant.

Dans le secteur Air1 les constructions suivantes sont admises sous conditions:

- Les constructions et les installations réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre des mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques, etc.) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les serres-abris (plastique sur arceaux) liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les clôtures "légères" c'est à dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'extension des exploitations agricoles existantes. Toutefois, dans cette hypothèse :
 - l'extension ne doit pas conduire à créer ou transférer le siège d'exploitation en zone inondable,
 - les bâtiments nouveaux devront se situer dans un rayon de 80 m par rapport au siège d'exploitation existant. Cette distance pourra être augmentée, sur demande justifiée, pour préserver un élément important de l'environnement ou si cette augmentation se justifie par une amélioration de la mise en sécurité des personnes et/ou des biens (éloignement du lit mineur, etc.),
 - les créations éventuelles de surface habitables nouvelles devront être réalisées de préférence dans les bâtiments existants. Un choix contraire devra être justifié par le pétitionnaire. Les planchers correspondants ne devront en aucun cas se situer en rez-de-chaussée ou sous la cote de crue de référence lorsqu'elle est indiquée sur les documents graphiques.
- Les exhaussements et affouillements de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation.
- L'ouverture et l'exploitation de gravières si elles concourent à diminuer le risque d'inondation (déstockage de matériaux entreposés, curage ou aménagement du lit de la rivière, ...). Les installations nécessaires à ces activités doivent être réalisées hors zone inondable. Toutefois, celles-ci peuvent y être admises (à l'exclusion de tout bâtiment destiné à entreposer du matériel et de toutes constructions à usage de bureau, d'atelier...susceptible d'abriter ou d'héberger des personnes) mais à plus de 100 m des berges du lit mineur et à condition d'être justifiées et que toute les précautions soient prises pour que ces installations résistent à la pression des crues et n'entravent pas le libre écoulement des flots.
- Les aires de stationnements ouvertes au public sans création de superstructures.

Nota :

Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises ci-dessus en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau.

Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les parties sous tension de l'appareillage électrique moyenne tension seront situées au moins au-dessus de la cote de la crue centennale. A défaut, ils devront être du type "isolation intégrale".

Les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres par rapport à la conduite de gaz (Cf. plan des servitudes d'utilité publique pour sa localisation). Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de gaz conservent le droit de les clore ou d'y élever des constructions à condition toutefois d'en avertir l'exploitant. De plus, pour les travaux de terrassement, de fouilles, de forage ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté type pris par le ministre de l'industrie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De manière générale, les accès sur les voies seront aménagés de façon à ne pas créer de difficulté pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant, etc.) et de leur nombre.

Toute création ou transformation d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

Les parties terminales des voies en impasse doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT EAU POTABLE

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristique suffisante.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, au Schéma Directeur d'Assainissement et au Zonage d'assainissement communal.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

2 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

A ce titre, le pétitionnaire devra réaliser une étude sur les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. Si l'infiltration est possible, des ouvrages de type tranchées devront être réalisés. Si l'infiltration n'est pas possible, une citerne de récupération des eaux de toiture de 5 m³ sera installée.

ELECTRICITE

Les branchements de distribution et d'alimentation des constructions seront réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux et consoles n'est autorisée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans le cas particulier des constructions hors agglomération projetées le long des Routes Départementales, il s'agira de se référer au document graphique du PLU (Pièces n°5 du PLU) et de respecter les retraits suivants imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental :

- un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 999
- un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 982
- un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 39
- un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 169
- un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération le long de la RD 25

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferrée (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

A défaut d'indication aux documents graphiques, le retrait minimum est de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Pour des raisons de sécurité routière, un recul des portails est imposé par rapport aux limites des voies et emprises publiques par la création d'un trapèze avec les caractéristiques suivantes :

- Une base d'entrée d'au moins 5 mètres.
- Une profondeur d'au moins 6 mètres.
- Une base de portail d'au moins 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes des opérations d'aménagement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de part et d'autre du haut des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Pour l'annexe, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 100 m² (piscine + plages).

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leur extension est limitée à 9 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, etc.). L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

3 - Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, etc.) :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement.
- Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

4 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 - Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier)

A l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (simple torsion ou treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Dans tous les cas sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé,
- Les palissades en planche ou en tôle,
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- Les claires voies.

La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE A12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alternez les arbustes caducs et les persistants,
- alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc.).

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- Un secteur Na correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration.
- Deux secteurs Nh, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, recouvrant certains secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les conditions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont localisés au lieu-dit Figaret.
- Un secteur délimité par une trame particulière sur le Plan de zonage, conformément à l'article R 123-11 c) ancien du code de l'urbanisme sur les carrières et leur réglementation, dans lequel sont uniquement admises les carrières.
- Un secteur exposé à des risques d'effondrement en raison de la présence d'anciennes mines et délimité par une trame particulière sur le Plan de zonage conformément à l'article R.123-11 b) ancien du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, toutes les constructions sont interdites.

La zone N est en partie concernée par le risque inondation lié au Vidourle identifié par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement. Un secteur **Nir1** a été créé afin de prendre en compte les dispositions du PPRi.

La zone N est également concernée par l'étude hydrogéomorphologique du Vidourle s'étendant au delà du PPRi en vigueur (matérialisée par un aplat de couleur sur le document graphique). Il convient donc de se reporter au document graphique pour connaître l'aléa, son étendue et d'appliquer les dispositions prévues dans l'annexe au règlement cumulables au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

La zone N est également concernée en partie par des périmètres de monuments historiques à l'intérieur desquels tout projet faisant l'objet d'une déclaration ou d'un permis est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est concernée par des Périmètres de Protection Rapprochée (PPR) ou éloignée (PPE) des captages présents sur les communes voisines. Les règles de protections définies par DUP ou par rapport hydrogéologique doivent être respectées. Il s'agira de se reporter aux pièces 7.1 Annexes Sanitaires et 7.2 Servitudes d'utilité publiques du PLU de Saint Hippolyte de Fort.

La zone N est traversée par une canalisation de gaz.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, notamment les serres en verres, appelées souvent "chapelles".

Dans le secteur délimité par une trame particulière sur le Plan de zonage, exposé à des risques d'effondrement en raison de la présence d'anciennes mines. Toutes les constructions sont interdites.

Prise en compte du PPRi

En outre, dans le secteur Nir1 concerné par un aléa du risque inondation du Vidourle, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière...
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...).

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée jouxtant la construction à usage d'habitation existante,
- la création d'une annexe (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination à l'exception des constructions dans les secteurs Nh,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants à l'exception des constructions dans les secteurs Nh,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 50 m² de surface de plancher pour la dite extension. Ce seuil ne s'applique pas pour les constructions dans les secteurs Nh,
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,

- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La distance de 30 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée au point du de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le maintien du caractère naturel.

Dans le secteur délimité par la trame particulière relative aux dispositions de l'article R.123-11 c, identifié sur le plan de zonage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières sous conditions du respect de la réglementation en vigueur concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans le secteur Na, seuls sont admis les constructions, les installations et les équipements publics liés et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans le secteur Nir1

Les constructions suivantes sont admises sous conditions:

- Les constructions et les installations réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre des mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques, etc.) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les serres-abris (plastique sur arceaux) liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les clôtures "légères" c'est à dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.
- L'extension des exploitations agricoles existantes. Toutefois, dans cette hypothèse :
 - o l'extension ne doit pas conduire à créer ou transférer le siège d'exploitation en zone inondable,
 - o les bâtiments nouveaux devront se situer dans un rayon de 80 m par rapport au siège d'exploitation existant. Cette distance pourra être augmenté, sur demande justifiée, pour préserver un élément important de l'environnement ou si cette augmentation se justifie par une amélioration de la mise en sécurité des personnes et/ou des biens (éloignement du lit mineur, etc.),
 - o les créations éventuelles de surface habitables nouvelles devront être réalisées de préférence dans les bâtiments existants. Un choix contraire devra être justifié par le pétitionnaire. Les planchers correspondants ne devront en aucun se situer en rez-de-chaussée ou sous la cote de crue de référence lorsqu'elle est indiquée sur les documents graphiques,
- Les exhaussements et affouillements de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation.
- L'ouverture et l'exploitation de gravières si elles concourent à diminuer le risque d'inondation (déstockage de matériaux entreposés, curage ou aménagement du lit de la rivière, ...). Les installations nécessaires à ces activités doivent être réalisées hors zone inondable. Toutefois, celles-ci peuvent y être admises (à l'exclusion de tout bâtiment destiné à entreposer du matériel et de toutes constructions à usage de bureau, d'atelier...susceptible d'abriter ou d'héberger des personnes) mais à plus de 100 m des berges du lit mineur et à condition d'être justifiées et que toute les précautions soient prises pour que ces installations résistent à la pression des crues et n'entravent pas le libre écoulement des flots.

- Les aires de stationnements ouvertes au public sans création de superstructures.

Nota :

Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises ci-dessus en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau.

Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation

Les parties sous tension de l'appareillage électrique moyenne tension seront situées au moins au-dessus de la cote de la crue centennale. A défaut, ils devront être du type "isolation intégrale".

Les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres par rapport à la conduite de gaz (Cf. plan des servitudes d'utilité publique pour sa localisation). Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de gaz conservent le droit de les clore ou d'y élever des constructions à condition toutefois d'en avertir l'exploitant.

De plus, pour les travaux de terrassement, de fouilles, de forage ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté type pris par le ministre de l'industrie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De manière générale, les accès sur les voies seront aménagés de façon à ne pas créer de difficulté pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant, etc.) et de leur nombre.

Toute création ou transformation d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristique suffisante.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation

préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, au Schéma Directeur d'Assainissement et au Zonage d'assainissement communal. En tous état de cause, une étude à la parcelle devra être réalisée.

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

2 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

A ce titre, le pétitionnaire devra réaliser une étude sur les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. Si l'infiltration est possible, des ouvrages de type tranchée devront être réalisés. Si l'infiltration n'est pas possible, une citerne de récupération des eaux de toiture de 5 m³ sera installée.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ELECTRICITE

Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATION

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique

GAZ

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

A défaut d'indication aux documents graphiques, le retrait minimum est de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le cas de constructions projetées le long des routes départementales (RD) hors agglomération il s'agira de se référer aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU) pour prendre en compte les retraits imposés aux constructions par rapport à ces axes à grandes circulation, par le Schéma Routier Départemental.

Il s'agira également de respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'ancienne voie ferrée (projet de voie verte) en se référant aux documents graphiques du PLU (Pièces n°5 du PLU).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de part et d'autre du haut des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Pour l'annexe, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 100 m² (piscine + plages).

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leur extension est limitée à 9 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, etc.).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

3 - Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
 - les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée,
 - les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

4 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 - Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

A l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (simple torsion ou treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Dans tous les cas sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé.
- Les palissades en planche ou en tôle.
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.
- Les claires voies.

La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Dans les zones inondables, les clôtures doivent être composées d'un grillage permettant le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Ce minimum est fixé à 3 arbres de hauteur pour 100 m².

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m², la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alternez les arbustes caducs et les persistants,
- alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise-vent, brise vue, décorative, fruitière, etc.).

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**ANNEXE AU REGLEMENT DU PLU
:
PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE
HYDROGEOMORPHOLOGIQUE**

LEXIQUE

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Annexe : dépendance contigüe ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage.

L'article R 123-9 **ancien** du 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 recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, 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 de logement.

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 nouveau logement.

c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

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).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : $a > b > c > d$

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

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.

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 profils, 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 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+30cm) constitue un minimum.

Côte TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou **aléa de référence** : crue servant de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique : crue connue par le passé.

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m^3/s).

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Établissement recevant des populations vulnérables : Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Extension : augmentation de l'emprise et / ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc).

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondable. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques.

A titre d'exemple, on distingue :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi);
- le Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt (PPRif);
- le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain (PPRMT) : glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements-effondrements de cavités, coulées boueuses;
- le Plan de prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de certaines usines classées Seveso.

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.

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.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Risque d'inondation : combinaison de la probabilité d'une inondation [*aléa*] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [*enjeux*] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

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.

Zone de danger : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone de précaution : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone refuge : niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Indépendamment des prescriptions édictées par cette annexe, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PLU (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc.).

Dans les secteurs concernés par l'aléa inondabilité ~~et en application de l'article R431.9 du code de l'urbanisme~~, les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au nivellement général de la France (NGF).

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa modéré (trame bleue sur le document graphique) devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le règlement de la présente annexe. Cette attestation précisera la cote du TN et les cotes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent à imposer un calage des planchers par rapport à la cote Terrain Naturel (TN), les cotes Plus Hautes Eaux (PHE) n'étant pas définies dans la plupart des cas.

Il conviendra de caler le plancher par défaut à :

- TN+80cm en zones d'aléa modéré (M-U)
- TN+1,50m en zones d'aléa fort (F-NU, F-U).

* Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans conditions après déclaration préalable (respect de la palette des couleurs) et avis de l'architecte des bâtiments de France dans les périmètres de monument historique.

* Lorsqu'un bâtiment est traversé par une limite de zonage, les mesures réglementaires correspondant au zonage le plus contraignant lui seront appliquées.

* Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être cumulatives : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20m² au sol et une annexe.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'APLAT DE COULEUR ROUGE (ZONE F-U ET F-NU)

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - 1a) la reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,
 - 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
 - 1c) l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1d) l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,
 - 1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
 - 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
 - 1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
 - 1i) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,
- 2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+1,50 m.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1,50 m, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN.

c) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1,50 m, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus au TN+1,50 m), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN.

d) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+1,50 m.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous cette cote.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN +1,50 m**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+1,50 m), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+1,50 m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m.

e) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole)** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +1,50 m.

f) L'**extension au-dessus de la cote TN +1,50 m des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 1,50 m).

g) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

h) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus du TN+1,50 m dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus du TN+1,50 m, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus du TN+1,50 m** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous du TN+1,50 m** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous le TN+1,50 m de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

j) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

k) Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus du TN +1,50 m,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus du TN +1,50 m).

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

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus du TN +1,50 m.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN +1,50 m. ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) 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 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+1,50 m.

m) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+1,50 m.

n) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

o) Les **châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

p) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

q) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+1,50 m.

r) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+1,50 m ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+1,50 m.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'APLAT DE COULEUR BLEU FONCE (ZONE M-U)

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1b) *la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,*

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

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

1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

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

7) la création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 CM.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous cette cote.

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

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN +80cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

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

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole)** est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

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

Article 2-2 : constructions existantes

g) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80CM dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2^{ème} alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote TN+80CM** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote TN+80CM** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80CM de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

i) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :
- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

j) Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80CM,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+80CM).

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

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80CM.

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm.

l) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

m) Les **châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

n) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

o) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80cm.

p) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80cm.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'APLAT DE COULEUR BLEU CLAIR (ZONE R-U)

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1a) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,

1b) la création de nouvelles stations d'épuration,

1c) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

1d) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

1e) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 50cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

c) La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

d) La création ou l'extension au sol des locaux d'activités existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

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

e) La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+50cm.
L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

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

Article 2-2 : constructions existantes

a) La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

b) La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

c) La création d'ouvertures est admise.

Article 2-3 : autres projets et travaux

a) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

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

c) Les équipements d'intérêt général sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions sous réserve :

- o que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+50cm,
- o que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+50cm)

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm

Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+50cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

d) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+50cm.

e) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

f) Les châssis et les serres nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
 - la largeur ne devra pas excéder 20m.
 - un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
 - un espace minimal de 10m. sera maintenu dans le sens longitudinal.

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

g) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

h) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+50cm.

i) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la TN+50cm ;

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+50cm.

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

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