PLAN LOCAL D'URBANISME

3.RÈGLEMENT

Approuvé le O1/O9/2009
Modification simplifiée N°1 du 15/O1/2013
Modification N°1 du 17/11/2015
Modification simplifiée N°2 du 23/05/2018
Modification simplifiée N°3 du 15/05/2019
Modification simplifiée N°4 du 25/11/2021
Modification simplifiée N°5 du 01/10/2026

Table des matières

I- RÈGLEMENT DE LA ZONE U 6
U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIÈRES 7
U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE 9
U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 10
U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS 10
U ARTICLE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES 10
U ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES 11
U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 11
U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL 11
U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 11
U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 12
U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES 13
U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13
II - RÈGLEMENT DE LA ZONE U1 (Les COMBES) 14
U1 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : 14
U1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES : 14
U1 ARTICLE 3: ACCÈS ET VOIRIE 15
U1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 15
U1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS 16
U1 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES 16
U1 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES 16
U1 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 16
U1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL 17
U1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 17
U1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 17
U1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES 18
U1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 19
U1 ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER DÉVELOPPÉE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISÉE 19
III - RÈGLEMENT DE LA ZONE U2 (Valès) 20
U2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 20
U2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIÈRES : 20
U2 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 20
U2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 21
U2 ARTICLE 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 21
U2 ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES 21
U2 ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES : 22
U2 ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 22

U2 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL : 22
U2 ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 22
U2 ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 23
U2 ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES : 24
U2 ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : 24
U2 ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE : 25
IV - RÈGLEMENT DE LA ZONE U4 : 26
U4 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : 26
U4 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIÈRES : 28
U4 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 30
U4 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 30
U4 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 31
U4 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES : 31
U4 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUXLIMITES SÉPARATIVES : 31
U4 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 31
U4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL : 31
U4 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 31
U4 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 32
U4 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES : 32
U4 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : 33
V - RÈGLEMENT DE LA ZONE I AU : 34
IAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS : 34
IAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIÈRES : 34
IAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 35
IAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 35
IAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 35
IAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES : 35
IAU ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUXLIMITES SÉPARATIVES : 36
IAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 36
IAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL : 36
IAU ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 36
IAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 36
IAU ARTICLES 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES : 36
IAU ARTICLES 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : 36
VI - RÈGLEMENT DE LA ZONE II AU 37
IIAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : 37
IIAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIÈRES : 38
IIAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 40
IIAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 41
IIAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 41
IIAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES : 41
IIAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES : 42

IIAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 42
IIAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL : 42
IIAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 42
IIAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 42
IIAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES 43
IIAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : 44
VII- RÈGLEMENT DE LA ZONE III AU 45
IIIAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 45
IIIAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIÈRES : 45
IIIAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 46
IIIAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 46
IIIAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 46
IIIAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES : 47
IIIAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES : 47
IIIAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 47
IIIAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL : 47
IIIAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 47
IIIAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 48
IIIAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES : 48
IIIAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : 48
VIII - RÈGLEMENT DE LA ZONE IVAU : 49
IVAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : 49
IVAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIÈRES : 49
IVAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 50
IVAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 50
IVAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 51
IVAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES : 51
IVAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES : 51
IVAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 51
IVAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL : 51
IVAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 52
IVAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 52
IVAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES : 52
IV AU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : 53
IX - RÈGLEMENT DE LA ZONE A : 54
A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : 54
A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES : 54
A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 55
A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 56
A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 56
A ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES 56
A ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES : 56

A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 56
A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL : 57
A ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 57
A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 57
A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES : 57
A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES : 57
X - RÈGLEMENT DE LA ZONE N 58
N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : 58
N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES : 58
N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE : 59
N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 59
N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : 60
N ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES : 60
N ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES : 60
N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ : 60
N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL : 60
N ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 60
N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS : 61
N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES : 61
N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES 61

I- RÈGLEMENT DE LA ZONE U

Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat et des activités urbaines, des services et des activités économiques non naissantes pour l'environnement. La Zone couvre des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elle comprend un secteur Uv réservé pour l'accueil des gens du voyage et deux secteurs correspondant aux zones d'extension du centre, Ua et Ub, qui se différencient par leur morphologie et leur éloignement par rapport au centre. Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubl dans lequel l'assainissement autonome est autorisé.
Dans la Zone U, certains secteurs sont sujets aux risques d'inondation. Dans ces secteurs, identifiés sur les documents graphiques par des hachures bleues, les travaux autorisés sur les constructions existantes doivent contribuer à réduire les risques d'inondation.

U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 : Dans l'ensemble de la zone U et de ses différents secteurs, sont interdits :
- les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir
- les carrières et les gravières
- les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement si elles présentent des risques pour la sécurité des habitants ou des nuisances
- les entrepôts non liés à une activité sur place.

1-2 : Dans la zone non-aedificandi sont interdits :
La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre lié à l'inondation ainsi que toute construction nouvelle.

1-3 : Dans les zones d'Aléa fort
Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :
- les constructions nouvelles, à l'exclusion de celles citées à l'article suivant
- les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité,
- les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m2 d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieurs à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document)
- la création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence.
- la création d'ouvertures en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m) si celles-ci ne sont pas équipés de batardeaux d'au moins 0,5 m de hauteur ;
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets
- tous travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d 'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des

lieux déjà urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

1-4 Dans les zones d'Aléa modéré
Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :
- les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- les créations d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).
– la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets
- tous travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature a protéger des lieux urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

1-5 : Dans les zones d'Aléa résiduel
Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire.
- Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative
- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, en l'absence d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) ou dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé a plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- Les opérations de déblais/remblais qui conduirait à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2-1 : Dans l'ensemble de la zone U et de ses différents secteurs, sont autorisées :
Toutes les constructions non interdites si elles sont compatibles avec le caractère dominant de la Zone et notamment les constructions directement liées à la vie urbaine (ex : commerces, artisanat...).
Dans les secteurs délimités au titre de l'article L 123-2-d du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan « « Servitude de Mixité Sociale » tout programme de logement doit comprendre au moins vingt-cinq pour-cent (25 %) de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur Uv, seules sont autorisées les constructions et installations diverses nécessaires et liées à l'accueil des gens du voyage.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non citées ci-dessus, et sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :

- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité et sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la côte de référence (PHE + 0,30m)
- les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m2 d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (cote de PHE + 0,30m).
- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²
- par dérogation à l'article 1 les constructions ou aménagements intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité, notamment en réduisant le nombre de logements inondables par l'aléa de référence. Dans le cadre de cette opération globale, le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou nouvellement affectés à ces destinations devra être située au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m2 de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation.

Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants.

- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la Zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

2-3 : Dans les zones d'Aléa modéré

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non citées ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :

- les constructions nouvelles, les changements de destination sous réserve que :

" le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel
" la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
- les extensions ou les aménagements de constructions sous réserve que :
" le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire
- la création d'ouvertures à condition que les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel soient équipées de batardeaux.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que le niveau fini des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

2-4 : Dans les zones d'Aléa résiduel
Sont autorisés, tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains qui ne sont pas interdits par l'article précédent.

U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS :
Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
Les accès nouveaux directs sur la RD 6ll0 et sa déviation sont interdits sauf aménagement autorisé par l'autorité compétente.

2 - VOIRIE :
2-l Voies existantes 2 les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.
2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 5m de chaussée avec une emprise minimale de 9m. Elles devront prévoir des cheminements doux sécurisés ouverts aux piétons et cycles d'une largeur minimale de 2m.
D'autres caractéristiques pourront être exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des

habitations. (Voie structurante de la zone, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.
Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15x12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent faire demi-tour.

U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 -Assainissement
2.1 Eaux usées : toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf dans le sous-secteur Ubl dans lequel, en application du schéma communal d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé par tranchée filtrante avec lit d'épandage.
2.2 Eaux pluviales : dans le cadre d'opérations d'ensemble il est exigé un système de collecte des eaux pluviales constitué d'un réseau et d'un ou plusieurs bassins de rétention dimensionnés au regard des besoins générés par l'opération sur la base de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé.
3 - Électricité et téléphone : l'alimentation en électricité et téléphone doit être réalisée en souterrain sur les domaines publics et privés. Sur le domaine public, lorsque les conditions techniques ne le permettent pas, le raccordement au réseau peut être réalisé en façade.

U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé sauf dans le sous-secteur Ubl.
Dans le sous-secteur Ubl : pour être constructible, la superficie du terrain doit être suffisante pour assurer le bon fonctionnement du système de traitement des eaux usées et ne peut être inférieure, en application du schéma communal d'assainissement, à 1.500 m2.

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

Dans la Zone U, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
Dans les secteurs Ua et Ub : si la construction nouvelle se situe à l'intérieur d'un îlot existant, elle doit s'implanter à l'alignement des constructions existantes.
Dans les autres cas les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de :
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 9l0A hors agglomération
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation et de la RD 9l0A en agglomération, de la RD 24
- 15 m de part et d'autre de l'axe des RD 324, 367 et 325
- 8,5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

Toutefois, pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble dans les secteurs Ua et Ub, les

constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas particuliers :

Les projets de construction ou d'extension de bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, situés en agglomération (au sens du code de la route), sont exemptés des règles de recul édictées ci-avant.

U ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone U les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot.
Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à cette limite égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.
Dans les secteurs Ua et Ub : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Pour l'ensemble des secteurs : dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement.

U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 3 m.
Dans les secteurs Ua et Ub :
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 de l'autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis à vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.
En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et 0,40 m pour les annexes, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.
Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.
Zone U : Hauteur maximale : 9,8 m (R+2)
Secteurs Ua et Ub : Hauteur maximale : 7,8 m (R+1) pour les constructions individuelles et 9,8 m pour les immeubles collectifs (R+2).

Dans l'ensemble de la zone U soumis aux risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques, une surélévation de 3 m est autorisée pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent document d'urbanisme et faisant l'objet de travaux contribuant à réduire la vulnérabilité de la construction aux risques d'inondation.
Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes …).

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale : par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs bahuts, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.
Toutes les façades doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.
Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.…)
Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
Les toitures : seule est autorisée la tuile ronde, romane ou assimilée. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30 et 35%. Les toitures-terrasses sont interdites dans la zone U mais elles sont autorisées dans les secteurs Ua et Ub.
Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.
Pour les établissements publics ou à vocation d'activité économique, les toitures-terrasses sont autorisées.
Développement durable :il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, y compris les toitures, des procédés utilisant les énergies nouvelles et renouvelables et des procédés permettant la récupération des eaux de pluie.
Cheminées : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.
Clôtures : l'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.
Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc …doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.
Dans les secteurs à risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques et/ou de ruissellement, seules les clôtures transparentes aux écoulements sont autorisées.
Aucune clôture ne doit excéder 1,80 m de hauteur.
Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées pour ne pas réduire cet espace.
Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.
Aménagement : pour toute construction neuve de plus de 3 logements ou toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour la collecte des ordures ménagères. Il devra être clôturé par un dispositif opaque sauf le long de la limite avec le domaine public.

U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sur l'ensemble de la zone : la superficie minimale de stationnement est de 25 m² pour un emplacement.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les logements, il est exigé deux places de stationnement par logement à l'intérieur du lot ou de la parcelle.
Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de logement collectif, à ces deux places s'ajoutent des parkings extérieurs, à raison d'une place par logement.
L'implantation des portails d'entrée doit se situer en retrait de la voie publique pour dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5 m minimum.
Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
Pour les établissements commerciaux : 1 surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.
Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.
Pour les hôtels et les restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 5 m2 de salle de restaurant.
Pour les établissements d'enseignement :

1er degré : une place de stationnement par classe
2e degré : 2 places de stationnement par classe
Établissements pour post bac et adultes : 5 places de stationnement par classe

Compte tenu des activités périscolaires, le nombre des places pourra être majoré, dans la limite de huit places par classe.
Ces établissements doivent comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs à raison de dix mètres carrés par classe.
Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués plus haut), il est exigé une place de stationnement pour 8 personnes pouvant être accueillies.
A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoute une place de livraison.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
- À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisera ou qu'il fera réaliser lesdites places,
- À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables.
En cas de réalisation de stationnement en superstructure toutes précautions doivent être mises en œuvre pour éviter tout ruissellement supplémentaire sur la voie publique.

U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².
Espaces publics : les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager et aires de jeux équipées. La superficie de ces espaces libres et plantations devra être égale, au minimum à 10% de la surface de l'opération.
Il est exigé deux arbres de haute tige par lot ou parcelle. Si l'implantation de la construction n'est pas en limite séparative du domaine public, les deux arbres pourront être plantés entre la clôture sur la voie publique et la façade de la construction.
Tout arbre de haute tige coupé devra être remplacé par un autre de haute tige.

II - RÈGLEMENT DE LA ZONE U1 (Les COMBES)

Zone de moyenne densité, destinée à accueillir des constructions groupées ou isolées et des petits immeubles collectifs dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.
La zone U1 est composée de trois îlots mentionnés sur le plan de zonage.

U1 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1-1 : Dans l'ensemble de la zone U1 sont interdits :
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi N° 76-663 du 19-07-1976 sauf celles visées à l'article 2.
Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2.
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.
La reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation.

1-2 : Dans les zones d'Aléa résiduel
Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire.
- Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative
- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, en l'absence d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues…) ou dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- Les opérations de déblais/remblais qui conduirait à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

U1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone U1 sont autorisées :
- toutes les constructions non interdites si elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et notamment les constructions directement liées à la vie urbaine (ex : commerces, artisanat …).
- les aires de jeux et de sport,
- les équipements en superstructure d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation des constructions et après accord des administrations intéressées,
- les aménagements à des fins de protection hydraulique,
- les installations classées indispensables au fonctionnement de la zone.

Le dossier de réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone devra faire apparaître au moins vingt-cinq pour-cent (25 %) de logements locatifs sociaux.

2-2 : Dans les zones d'Aléa résiduel
Sont autorisés, tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains qui ne sont pas interdits par l'article précédent.

U1 ARTICLE 3: ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS :
Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 – VOIRIE :
2-1 Voies existantes : les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.
2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 5m de chaussée avec une emprise minimale de 9m. Elles devront prévoir des cheminements doux sécurisés ouverts aux piétons et cycles d'une largeur minimale de 2m.
D'autres caractéristiques pourront être exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations. (Voie structurante de la zone, voie assurant des liaisons entre quartiers...)
Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.
Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15x12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent faire demi-tour.

U1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement : les eaux usées et les eaux-vannes de toute construction ou installation nouvelle devront être raccordées par des canalisations souterraines gravitaires ou de refoulement si nécessaire au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de la ZAC. L'équipement intérieur des constructions ainsi que l'amenée jusqu'au réseau public devront être de type séparatif quel que soit par ailleurs le mode de collecte publique des effluents.
Eaux pluviales : les eaux pluviales des lots seront raccordées au collecteur d'eau pluviale réalisé dans le cadre de la ZAC. Ces équipements et raccordement seront conçus et réalisés conformément aux prescriptions imposées par les services de la ville.

3) Électricité :
a- Distribution : pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.
Les appareils de comptage doivent être placés dans un coffret agrée, en limite d'un accès public ou dans des

parties communes de l'immeuble.
b- Éclairage public : il sera réalisé par des candélabres alimentés par un réseau en souterrain et imposés par les services de la ville.
4) Gaz : pour toute construction ou installation nouvelles le branchement au réseau de distribution sera réalisé en souterrain.
Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.
5) Téléphone : les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain aussi bien dans le domaine public que dans les propriétés privées.
6) Télévision : pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, il sera installé une antenne collective.
En aucun cas, la distribution et la réception ne se feront en façade.

U1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

U1 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.
A défaut d'indication sur les documents graphiques les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de 8,5 m de part et d'autre de l'axe des voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie
Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

U1 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

U1 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.
Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis à vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.
En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

U1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

U1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et 0,40 m pour les annexes, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.
Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.
îlot 1 : Hauteur maximale : 4 m
îlot 2 : Hauteur maximale : 7 m
îlot 3 : Hauteur maximale : 10 m
Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes …).

U1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale : par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs bahuts, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.
Toutes les façades doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.
Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.…)
Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
Les toitures : seule est autorisée la tuile ronde, romane ou assimilée. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30 et 35%. Les toitures-terrasses sont autorisées.
Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.
Développement durable : il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, y compris les toitures, des procédés utilisant les énergies nouvelles et renouvelables et des procédés permettant la récupération des eaux de pluie.
Cheminées : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.
Clôtures : l'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.
Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc …doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.
Dans les secteurs à risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques, et/ou de ruissellement, seules les clôtures transparentes aux écoulements sont autorisées.
Aucune clôture ne doit excéder 1,80 m de hauteur.
Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées pour ne pas réduire cet espace.

Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.
Aménagement : pour toute construction neuve de plus de 3 logements ou toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour la collecte des ordures ménagères. Il devra être clôturé par un dispositif opaque sauf le long de la limite avec le domaine public.

U1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sur l'ensemble de la zone : la superficie minimale de stationnement est de 25 m² pour un emplacement.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les logements, il est exigé deux places de stationnement par logement à l'intérieur du lot ou de la parcelle.
Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de logement collectif, à ces deux places s'ajoutent des parkings extérieurs, à raison d'une place par logement.
L'implantation des portails d'entrée doit se situer en retrait de la voie publique pour dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5 m minimum.
Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
Pour les établissements commerciaux : 1 surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.
Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.
Pour les hôtels et les restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 5 m2 de salle de restaurant.
Pour les établissements d'enseignement :

1er degré : une place de stationnement par classe
2e degré : 2 places de stationnement par classe
Établissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe

Compte tenu des activités périscolaires, le nombre des places pourra être majoré, dans la limite de huit places par classe.
Ces établissements doivent comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs à raison de dix mètres carrés par classe.
Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués plus haut), il est exigé une place de stationnement pour 8 personnes pouvant être accueillies.
A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoute une place de livraison.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
- À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisera ou qu'il fera réaliser lesdites places,
- À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables.
En cas de réalisation de stationnement en superstructure toutes précautions doivent être mises en œuvre pour éviter tout ruissellement supplémentaire sur la voie publique.

U1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².
Le dossier de réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone devra faire apparaître un plan d'aménagement paysager et d'aires de jeux équipées. La superficie de ces espaces libres et plantations devra être égale, au minimum à 10% de la surface de l'opération.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

U1 ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER DÉVELOPPÉE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISÉE

La surface hors œuvre nette (SHON) autorisée sur la zone est fixée à 10.000 m2 répartie comme suit :
dans l'îlot 1 : la SHON totale autorisée est de 3.000 m2
dans l'îlot 2 : la SHON totale autorisée est de : îlot 2a : 1.500 m2
îlot 2b : 2.250 m2
dans l'îlot 3 : la SHON totale autorisée est de 3.250 m2.

III - RÈGLEMENT DE LA ZONE U2 (Valès)

Zone de moyenne densité, destinée à accueillir des constructions groupées ou isolées et des petits immeubles collectifs dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.
La zone U2 est composée de quatre îlots mentionnés sur le plan de zonage.

U2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi N° 76-663 du 19-07-1976 sauf celles visées à l'article 2.
Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2.
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

U2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Sont autorisées :
- toutes les constructions non interdites si elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et notamment les constructions directement liées à la vie urbaine (ex : commerces, artisanat …)
- les aires de jeux et de sport,
- les équipements en superstructure d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation des constructions et après accord des administrations intéressées,
- les aménagements à des fins de protection hydraulique,
- les installations classées indispensables au fonctionnement de la zone.

Le dossier de réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone devra faire apparaître au moins vingt pour-cent (20 %) de logements locatifs sociaux.

U2 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

La desserte doit être assurée :
1- par des voies existantes ouvertes en permanence à la circulation mécanique, recalibrées sur les normes des voies publiques ou privées à créer,
2- Par la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et soumises aux conditions suivantes sauf mention indiquée sur le plan :
a- largeur d'emprise minimale des voies à double sens de circulation est fixée à 9 mètres et à 5 mètres de chaussée,
b- largeur minimale des voies à sens unique de circulation est fixée à 3,20 de chaussée et 1,80m de trottoir
c- les voies en impasse doivent se terminer par une place de retournement d'au moins 15x12 mètres.

NOTA : les opérations doivent prendre en compte la structure générale de voirie étudiée par les services municipaux compétents de façon à pouvoir assurer :
a- la liaison avec la voirie existante,
b- à terme la liaison avec les quartiers nouveaux et les zones urbaines existantes.

Tout accès privatif sur le chemin départemental 325 dit route de Montèze ainsi que sur la voie communale n° 119 dite ancien chemin de Sommières est interdit.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être implantés avec un retrait de 5 m minimum depuis la limite de propriété afin de dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5m minimum et

d'une largeur de 2,5m minimum.
L'aménagement de l'accès doit permettre de dégager une bonne visibilité sur la voie du lotissement.

U2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1) Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement : les eaux usées et les eaux-vannes de toute construction ou installation nouvelle devront être raccordées par des canalisations souterraines gravitaires ou de refoulement si nécessaire au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de la ZAC. L'équipement intérieur des constructions ainsi que l'amenée jusqu'au réseau public devront être de type séparatif quel que soit par ailleurs le mode de collecte publique des effluents.

Eaux pluviales : les eaux pluviales des lots seront raccordées au collecteur d'eau pluviale réalisé dans le cadre de la ZAC. Ces équipements et raccordement seront conçus et réalisés conformément aux prescriptions imposées par les services de la ville.

3) Électricité :
a- Distribution : pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.
Les appareils de comptage doivent être placés dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans des parties communes de l'immeuble.
b- Éclairage public : il sera réalisé par des candélabres alimentés par un réseau en souterrain et imposés par les services de la ville.
4) Gaz : pour toute construction ou installation nouvelles le branchement au réseau de distribution sera réalisé en souterrain.
Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.
5) Téléphone : les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain aussi bien dans le domaine public que dans les propriétés privées.
6) Télévision : pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, il sera installé une antenne collective.
En aucun cas, la distribution et la réception ne se feront en façade.

U2 ARTICLE 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet.

U2 ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Voies extérieures à la ZAC :
Les constructions doivent être obligatoirement être implantées avec un retrait d'au minimum :
- 15 mètres de l'axe de la RD 325
- 8,5 mètres de l'axe des voies externes de la ZAC sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

2- Voies internes à la ZAC : Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies internes de la ZAC. A l'exception pour les logements collectif, des locaux techniques, stationnement 2 roues et locaux à poubelles pour qui pourront être implantés en limite de l'alignement des voies internes de la ZAC.
Les voies piétonnes ne sont pas soumises à ces règles.

3- Espaces verts collectifs :
Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait de 3 mètres par rapport à la limite des espaces verts collectifs.
Une seule annexe par logement (garage, abri de jardin, local technique, pool house, ect…), non accolée à la construction principale pourra être autorisé. A moins qu'elle jouxte la limite, l'implantation de cette annexe ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite avec l'espace vert collectif.
L'emprise au sol de cette annexe sera au maximum de 20m2 et sa hauteur totale ne devra pas excéder 4.50 m.
Les piscines ne sont pas comptabilisées en annexe et le prospect applicable pourra être réduit à 1m.

U2 ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une seule annexe par logement (garage, abri de jardin, local technique, pool house, ect…), non accolée à la construction principale pourra être autorisé. A moins qu'elle jouxte la limite, l'implantation de cette annexe ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative.
L'emprise au sol de cette annexe sera au maximum de 20m2 et sa hauteur totale ne devra pas excéder 4.50 m.
Les piscines ne sont pas comptabilisées en annexe et le prospect applicable pourra être réduit à 1m.

U2 ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé

U2 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise maximale des constructions est fixée à : - Îlot 1 : 40%
- Îlot 2 : 60%
- Îlots 3 et 4 : non réglementé

U2 ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions, vides sanitaires compris, ne peut excéder 7,8 mètres à partir du sol naturel.
Cette hauteur peut exceptionnellement être dépassée pour des équipements d'intérêt public.

U2 ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Expression architecturale : par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs bahuts, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Toutes les façades doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.…) Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.

Les toitures : seule est autorisée la tuile ronde, romane ou assimilée. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30 et 35%. Les toitures-terrasses sont autorisées.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Développement durable : il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, y compris les toitures, des procédés utilisant les énergies nouvelles et renouvelables et des procédés permettant la récupération des eaux de pluie.

Cheminées : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

Clôtures : l'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc …doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.
Les différents aménagements ne devront pas créer de gêne pour le libre écoulement de l'eau dans les fossés.

Aucune clôture ne doit excéder 1,60 m de hauteur.
Clôtures sur les voies internes de la ZAC :
Les clôtures sur voies sont obligatoires.
Elles seront réalisées par un mur de maçonnerie de 1,60m de haut, enduit par un enduit de finition taloché fin de teinte 08 Vieux Tuffeau de chez PRB ou similaire, avec mise en place d'un nombre de barbacanes suffisant pour pouvoir assurer la transparence hydraulique. Ce mur en maçonnerie sera retourné en limite du parking non clos.
D'une manière générale les poteaux de scellement des portails seront intégrés dans la clôture et traités de manière identique sans désaffleurement ou surélévation.

Clôtures en limite séparative, sur les voies externes de la ZAC et en limite des espaces verts communs :
Entre les lots et en fond de parcelle, les clôtures seront constituées soit :

- Par un grillage rigide de couleur verte de 1,60m de hauteur et doublé d'une haie arbustive d'essence méditerranéenne.

- Par un mur de maçonnerie de 1,60m de haut, enduit par un enduit de finition taloché fin de teinte 08 Vieux Tuffeau de chez PRB ou similaire, avec mise en place d'un nombre de barbacanes suffisant pour pouvoir assurer la transparence hydraulique.

Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement. Les haies vives seront taillées pour ne pas ne pas réduire cet espace et dégager la visibilité.

Aménagement : pour toute construction neuve de plus de 3 logements ou toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour la collecte des ordures ménagères. Il devra être clôturé par un dispositif opaque sauf le long de la limite avec le domaine public.

U2 ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les portails d'accès à la parcelle doivent être implantés avec un retrait de 5 m minimum depuis la limite de propriété afin de dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5m minimum et d'une largeur de 2,5m minimum.
L'aménagement de l'accès doit permettre de dégager une bonne visibilité sur la voie du lotissement.

Pour les logements, il est exigé deux places de stationnement par logement à l'intérieur du lot ou de la parcelle.
Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
Pour les établissements commerciaux : 1 surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.
Pour les établissements recevant du public, il est exigé une place de stationnement pour 8 personnes pouvant être accueillies.
A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoute une place de livraison.
Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra respecter l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.
En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables.
En cas de réalisation de stationnement en superstructure toutes précautions doivent être mises en œuvre pour éviter tout ruissellement supplémentaire sur la voie publique.

U2 ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

Le dossier de réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone devra faire apparaître un plan d'aménagement paysager et d'aires de jeux équipées. La superficie de ces espaces libres et plantations devra être égale, au minimum à 10% de la surface de l'opération.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

U2 ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE :

La surface de plancher (SDP) applicable à la zone est fixée à 29.110 m², répartie comme suit :

- îlot 1 : SDP :18.000 m²
- îlot 2 : SDP : 2.210 m²
- îlot 3 : SDP : 4.900 m² dont 1.300 m² réservés pour la construction d'un équipement public.
- îlot 4 : SDP : 4 000 m²

IV - RÈGLEMENT DE LA ZONE U4 :

La zone U4 regroupe des secteurs de la commune déjà urbains et des secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation d'activités économiques majoritairement.
La zone U4 comprend trois secteurs plus spécifiques :
- Un secteur U4a dans lequel sont autorisés des activités socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics dont des établissements d'enseignement, de casernement.
- Un secteur U4b dans lequel sont autorisées des activités commerciales ou tertiaires impliquant un plan d'ensemble.
- Un secteur U4c dans lequel sont autorisées des activités commerciales et tertiaires, des logements sociaux et étudiants et des équipements publics.

U4 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1-1 : Dans l'ensemble de la zone U4 et de ses différents secteurs, sont interdits :
Toutes les constructions qui ne sont pas compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et notamment :
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
- L'ouverture et l'aménagement de terrain de camping et de caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1-2 : Dans la zone non-aedificandi sont interdits :
La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre lié à l'inondation ainsi que toute construction nouvelle.

1-3 : Dans les zones d'Aléa fort :
Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :
- les constructions nouvelles, à l'exclusion de celles citées à l'article suivant
- les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité,
- les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieurs à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document)
- la création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence.
- la création d'ouvertures en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m) si celles-ci ne sont pas équipés de batardeaux d'au moins 0,5 m de hauteur ;
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets
- tous travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.

1-4 : Dans les zones d'Aléa modéré

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

- les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- les créations d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets
- tous travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

1-5 : Dans les zones d'Aléa résiduel

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

_ Les constructions nouvelles à usage d'habitation dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire.

_ Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative

_ Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, en l'absence d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues…) ou dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel

_ l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs

_ la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation

_ la création de clôtures non transparentes aux écoulements

_ Les opérations de déblais/remblais qui conduirait à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

U4 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone U4 et de ses différents secteurs, sont autorisées :
Toutes les constructions qui sont compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et qui ne sont pas interdites à l'article 1 et notamment :

Zone U4 : les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, les équipements et services sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble, non polluantes pour les habitations autorisées dans la zone ou les zones limitrophes.
Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².
Secteur U4a : les logements locatifs sociaux, les constructions et installations à usage d'activités commerciales, socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics et les logements liés au fonctionnement des activités et à l'hébergement des enseignants, des étudiants et des agents des établissements d'enseignement, casernement avec logement des agents, compatibles avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.
Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas, sauf pour les établissements publics, 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².
Secteur U4b : les constructions et installations à usage d'activités commerciales, tertiaires, des équipements et services publics impliquant un plan d'ensemble compatible avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.
Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas, sauf pour les établissements publics, 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².
Secteur U4c : les constructions et / ou installations à usage d'activités commerciales, tertiaires, équipements et services publics, les logements locatifs sociaux, les logements liés au fonctionnement des activités et à l'hébergement des enseignants, des étudiants et des agents des établissements d'enseignement.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort
Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non citées ci-dessus, et sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
_ les autres changements de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité et sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30m)
_ les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (cote de PHE + 0,30m).
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²
_ par dérogation à l'article 1 les constructions ou aménagements intégrés dans une opération globale

d'aménagement urbain si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité, notamment en réduisant le nombre de logements inondables par l'aléa de référence. Dans le cadre de cette opération globale, le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou nouvellement affectés à ces destinations devra être située au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).

_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)

_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)

_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants.

_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation

_ Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

2-3 : Dans les zones d'Aléa modéré

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non citées ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :

_ les constructions nouvelles, les changements de destination sous réserve que :

_ le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel

_ la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux…) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

_ les extensions ou les aménagements de constructions sous réserve que :

_ le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire

_ la création d'ouvertures à condition que les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel soient équipées de batardeaux.

_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que le niveau fini des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).

_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)

_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)

_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation

_ Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

2-4 : Dans les zones d'Aléa résiduel
Sont autorisés, tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains qui ne sont pas interdits par l'article précédent.

U4 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 - ACCÈS : les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
Les accès nouveaux directs sur la RD 6110 et sa déviation sont interdits sauf aménagement autorisé par le gestionnaire de la voie.
En sous-secteur U4c, aucun accès direct nouveau ne peut être créé sur la RD 6110 et sa déviation, sauf aménagement expressément autorisé par le gestionnaire de la voie départementale.

2 - VOIRIE
2-1 Voies existantes : les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.

2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 5m.
D'autres caractéristiques pourront être exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations. (Voie structurante de la zone, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc.).

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.
Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15x12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent opérer un demi-tour.

U4 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 - Eau : toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après traitement approprié.
- Eaux pluviales : chaque construction doit posséder un bassin de rétention des eaux de ruissellement qu'elle génère par l'imperméabilisation des sols (toitures et surfaces au sol imperméabilisées) d'une contenance calculée sur la base de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare sur la base d'une étude hydraulique obligatoire.
Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un bassin de rétention, à l'échelle de l'opération, doit être réalisé sur les bases de calcul d'une étude hydraulique obligatoire.
Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.
3 - Électricité – Téléphone : l'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

U4 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

U4 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de :
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation en agglomération, de la RD 24
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 325
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 3 m de l'emprise de la voie.

En sous-secteur U4c :

A l'exception des RD pour lesquelles les règles précédentes s'appliquent, l'implantation des constructions par rapport aux voies internes à une opération d'aménagement n'est pas règlementée.

U4 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres et à 15 mètres de la limite séparative d'une zone U ou AU, sauf pour les équipements publics ayant vocation d'enseignement, de sport ou d'éducation qui peuvent s'implanter en limite séparative.
Il est possible, en respectant le plan d'ensemble, de construire en limite séparative pour autant que les bâtiments soient accolés.

U4 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

La distance entre les constructions non contiguës n'est pas réglementée. Cependant l'ensemble du projet devra permettre une bonne intégration dans son environnement proche et lointain.

U4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

U4 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et 0,40 m pour les autres constructions, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.
La hauteur des constructions, vides sanitaires compris, ne peut excéder 14 mètres.
Cette hauteur pourra exceptionnellement être dépassée pour des ouvrages techniques (silos, équipementssportifs …) nécessaires au bon fonctionnement des installations.
Pour les équipements publics, d'enseignement notamment, la hauteur est portée à 17 mètres.

U4 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les matériaux : les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée 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…).
Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.
Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
Développement durable : il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, y compris les toitures, des procédés utilisant les énergies nouvelles et renouvelables et des procédés permettant la récupération des eaux de pluie.
Les clôtures : l'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.
Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc …doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.
Dans les secteurs à risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques, et/ou de ruissellement, seules les clôtures transparentes aux écoulements seront autorisées. Cependant dans la marge de recul le long de l'Alzon portée sur le plan, aucune clôture n'est autorisée.
Aucune clôture ne devra excéder 1,80 m
Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées pour ne pas réduire cet espace.
Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 10 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.
Aménagement : pour toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour la collecte des ordures ménagères. Il devra être clôturé par un dispositif opaque sauf le long de la limite avec le domaine public.

U4 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :
- Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements commerciaux : Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - 1er degré : une place de stationnement par classe
  - 2e degré : 2 places de stationnement par classe
  - Établissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe.

Compte tenu des activités périscolaires, le nombre des places pourra être majoré, dans la limite de huit places par classe.
Ces établissements doivent comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs à raison de dix mètres carrés par classe.
- Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués plus haut), il est exigé une

placede stationnement pour 8 personnes pouvant être accueillies.
A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoute une place de livraison.

U4 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres devra être prévu.
La plantation d'arbres de haute futaie est obligatoire en limite des zones U et AU.
Les aires de stationnement à l'échelle du projet doivent être plantées à raison de 1 sujet pour 4 emplacements ou 50 m² d'aire destationnement.
Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

V - RÈGLEMENT DE LA ZONE I AU :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future pour accueillir de l'habitat, des activités économiques ou des équipements publics.
Le développement de cette zone se réalisera dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et ne sera possible qu'après une modification du PLU.

IAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

IAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone I AU sont autorisés :
Les équipements, les installations et les travaux présentant un caractère d'intérêt collectif comme par exemple les travaux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.
Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la SHON existante, une seule fois à compter de l'approbation du document.
Les annexes des seules constructions existantes dans la limite de 25m² de SHOB et si le terrain n'est pas dans la zone non aedificandi.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort et modéré :
Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80 m)
_ les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80 m)
_ Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m)
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².
_ Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation.
Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative,

les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants
_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol.
_ Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

2-3 : Dans les zones d'Aléa résiduel :

Sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :

_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.
_ les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments d'activités, industries, commerces ou services sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux…) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative
_ les extensions des bâtiments d'habitation, d'activités industrielles, commerciales ou de services, dans la limite de 30% de la SHON existante, une seule fois à compter de l'approbation du document.
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²
_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
_ Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

IAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

Sans objet.

IAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Sans objet.

IAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet.

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

Les extensions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 en agglomération
- 15 m de part et d'autre de l'axe des RD 324A, 367 et 325
- 8,5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

IAU ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions et les installations autorisées doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 4 mètres.

IAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Sans objet.

IAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

IAU ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions et des installations autorisées est limitée à la hauteur nécessitée par les conditions techniques de l'ouvrage.
La hauteur des extensions autorisées ne peut dépasser la hauteur de la construction existante

IAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

L'aspect extérieur des constructions et installations autorisées doit permettre leur intégration dans l'environnement dans de bonnes conditions.

IAU ARTICLES 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Sans objet.

IAU ARTICLES 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Sans objet.

VI - RÈGLEMENT DE LA ZONE II AU

Il s'agit des secteurs naturels peu ou pas équipés de la commune destinée à être ouverts à l'urbanisation sous condition de l'existence ou de la programmation de la réalisation des équipements publics.
La zone IIAU possède un sous-secteur IIAUcam ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à la charge de l'aménageur.
La zone IIAU est concernée par les risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques par des hachures bleues.

IIAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1-1 : Dans l'ensemble de la zone II AU et de ses différents secteurs, sont interdits :
- les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone,
- les constructions pour activités industrielles,
- les constructions classées au titre de la protection de l'environnement si elles présentent des risques pour la sécurité des personnes ou des nuisances.

1-2 : Dans la zone non-aedificandi sont interdits :
La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre lié à l'inondation ainsi que toute construction nouvelle.

1-3 : Dans les zones d'Aléa fort
Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :
_ les constructions nouvelles, à l'exclusion de celles citées à l'article suivant :
* les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
* les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
* l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
* la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
_ les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité,
_ les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieurs à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document)
_ la création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence.
_ la création d'ouvertures en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m) si celles-ci ne sont pas équipés de batardeaux d'au moins 0,5 m de hauteur ;
_ la création de clôtures non transparentes aux écoulements
_ les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets
_ tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés
_ les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

1-4 : Dans les zones d'Aléa modéré

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

_ les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
_ les créations d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
_ l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
_ la création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).
_ la création de clôtures non transparentes aux écoulements
_ les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets.
_ tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés
_ les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.

1-5 : Dans les zones d'Aléa résiduel

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :
_ Les constructions nouvelles à usage d'habitation dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire.
_ Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative
_ Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, en l'absence d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues…) ou dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel
_ l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
_ la création de clôtures non transparentes aux écoulements
_ Les opérations de déblais/remblais qui conduirait à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

IIAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone II AU et de ses différents secteurs, sont autorisés :

Toutes les constructions compatibles avec le caractère dominant de la zone.
Dans l'ensemble de la zone, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la SHON de la construction existante une seule fois à compter de l'approbation du présent document.

Les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 25 m² de SHOB.
Les autorisations pour les constructions nouvelles (hors extension des constructions existantes) ne serontdélivrées qu'après la réalisation du réseau d'assainissement collectif. Les opérations pourront être individuelles, sous forme d'opérations d'ensemble ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L 123-2-d du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan « Servitude de Mixité Sociale » tout programme de logement doit comprendre au moins vingt-cinq pour-cent (25 %) de logements locatifs sociaux.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort :

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non citées ci-dessus, et sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
_ les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (cote de PHE + 0,30m).
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²
_ par dérogation à l'article 1 les constructions ou aménagements intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité, notamment en réduisant le nombre de logements inondables par l'aléa de référence. Dans le cadre de cette opération globale, le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou nouvellement affectés à ces destinations devra être située au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
_ Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants.
_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation
_ Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

2-3 : Dans les zones d'Aléa modéré :

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non citées ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :

_ les constructions nouvelles, les changements de destination, après la réalisation du réseau d'assainissement, sous réserve que :

* le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel

* la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux…) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

_ les extensions ou les aménagements de constructions sous réserve que :

* le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire

_ la création d'ouvertures à condition que les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel soient équipées de batardeaux.

_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que le niveau fini des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).

_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)

_ Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours

_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)

_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation

_ Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

2-4 : Dans les zones d'Aléa résiduel

Sont autorisés, après la réalisation du réseau d'assainissement collectif, tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains qui ne sont pas interdits par l'article précédent.

IIAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 - ACCÈS :

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès nouveaux directs sur la RD 6110 et sa déviation sont interdits sauf aménagement autorisé par l'autorité compétente.

2- VOIRIE :
2-1 Voies existantes : les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.
2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 5m de chaussée avec une emprise minimale de 9m. Elles devront prévoir des cheminements doux sécurisés ouverts aux piétons et cycles d'une largeur minimale de 2m.
D'autres caractéristiques pourront être exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations. (voie structurante de la zone, voie assurant des liaisons entre quartiers ….)
Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15x12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent faire demi-tour.

IIAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 – Eau : pour l'ensemble de la zone : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement :

2.1 Eaux usées : le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.
2.2 Eaux pluviales : dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé un système de collecte des eaux pluviales constitué d'un réseau et d'un ou plusieurs bassins de rétention dimensionnés au regard des besoins générés par l'opération sur la base de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé, après étude hydraulique obligatoire.

3 – Électricité et Téléphone : l'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

IIAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de :
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 910A hors agglomération
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation, de la RD 910A en agglomération et de la RD 24
- 15 m de part et d'autre de l'axe des RD 324A, 367 et 325
- 8,5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

Toutefois, pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble dans les secteurs Ua et Ub 1es

constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

IIAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Dans l'ensemble de la zone : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

IIAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Dans l'ensemble de la zone : La distance entre bâtiments à vocation d'habitation non contigus ne peut être inférieure à 8 m. Pour les annexes, cette distance est ramenée à 4 m.

IIAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

IIAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et 0,40 m pour les annexes, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures
Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.
Pour l'ensemble de la zone :
La hauteur maximale des constructions nouvelles, surélévation comprise, est fixée à :
- 7,8 m (R+1) pour l'habitat individuel
- 9,8 m (R+2) pour l'habitat collectif

Pour les extensions autorisées, la hauteur ne doit pas dépasser celle de la construction existante.
Toutefois, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les extensions sont autorisées si elles contribuent à limiter les risques. Dans ces conditions, une sur-hauteur est autorisée pour les extensions sous forme de niveau refuge.

IIAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Expression architecturale : par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs bahuts, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, doivent être composées en harmonie avec le

bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Toutes les façades doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc...)

Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet et compatible avec l'harmonie générale du paysage.

Les toitures : seule est autorisée la tuile ronde, romane ou assimilée. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30 et 35%. Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Développement durable : il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, y compris les toitures, des procédés utilisant les énergies nouvelles et renouvelables et des procédés permettant la récupération des eaux de pluie.

Cheminées : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

Clôtures : l'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc …doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.

Dans les secteurs à risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques, et/ou de ruissellement, seules les clôtures transparentes aux écoulements sont autorisées.
Aucune clôture ne doit excéder 1,80 m de hauteur.
Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées pour ne pas réduire cet espace.

Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

Aménagement : pour toute construction neuve de plus de 3 logements ou toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour la collecte des ordures ménagères. Il devra être clôturé par un dispositif opaque sauf le long de la limite avec le domaine public.

IIAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m2 par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
Il est exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de logement collectif, à ces deux places s'ajoutent des parkings extérieurs, à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m2 de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors œuvre nette
Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m2 de salle de restaurant.
Pour les établissements d'enseignement :

1er degré : une place de stationnement par classe

2e degré : 2 places de stationnement par classe

Établissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe
Compte tenu des activités périscolaires, le nombre des places pourra être majoré, dans la limite de huit places par classe.
Ces établissements doivent comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs à raison de dix mètres carrés par classe.
Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués plus haut), il est exigé une place de stationnement pour 8 personnes pouvant être accueillies.
A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoute une place de livraison.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
- À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisera ou qu'il fera réaliser les dites places,
- À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

IIAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m2.
Espaces publics : les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager et aires de jeux équipées. La superficie de ces espaces libres et plantations devra être égale, au minimum à 10% de la surface de l'opération.
Il est exigé deux arbres de haute tige par lot ou parcelle. Si l'implantation de la construction n'est pas en limite séparative du domaine public, les deux arbres pourront être plantés entre la clôture sur la voie publique et la façade de la construction.
Tout arbre de haute tige coupé devra être remplacé par un autre de haute tige.

VII - RÈGLEMENT DE LA ZONE III AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'hébergement hôtelier et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les maisons de retraite et les résidences sénior.

Les constructions y sont autorisées, à condition que l'ensemble des équipements de viabilité propres à l'opération soient réalisés par l'aménageur ou le constructeur.

IIIAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes installations ou occupations du sol non compatibles avec le caractère dominant de la zone et non autorisées à l'article 2.

IIIAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone III AU sont autorisés :

Toutes les occupations et utilisations des sols compatibles avec le caractère dominant de la zone
et notamment :
- les terrains de camping et de caravaning,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tel que les maisons de retraite, les résidences sénior, les crèches, les équipements sportifs, les parcours de santé.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, tel que les centres de vacances, d'hébergement et d'accueil touristique.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logements de fonctions dont la nécessité aura été justifiée).

De plus, sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures obligatoires listées ci avant :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création de surface supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- Les locaux annexes tels que les garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- Les piscines
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20 cm)
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

2-2 : Dans les zones d'Aléa résiduel :

Sont autorisés, sous réserve de respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures obligatoires listées ci avant, les seules constructions et aménagements suivants :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création de surface supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- Les locaux annexes tels que les garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours,
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20 cm)
- Tous travaux d'aménagement sportifs et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

IIIAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 – ACCES : Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2- VOIRIE :
2-1 Voies existantes : les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.

2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 6m de chaussée avec une emprise minimale de 10 m. Elles devront prévoir des cheminements doux sécurisés ouverts aux piétons et cycles d'une largeur minimale de 2 m.

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.
Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordés à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15 x 12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent faire demi-tour.

IIIAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 – Eau potable : toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes
2-1 – Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
2-2 – Eaux pluviales : Pour toutes les constructions, quelle que soit leur destination, il est exigé un système de collecte des eaux pluviales constitué d'un réseau et d'un ou plusieurs bassins de rétention dimensionnés au regard des besoins générés par l'opération sur la base de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé.
3 – Électricité et Téléphone : l'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

IIIAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de :
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 367
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 5 m de l'emprise de la voie

IIIAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Dans l'ensemble de la zone : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

IIIAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance 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 8 m.

IIIAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

Non réglementée.

IIIAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Définition de la hauteur :
1) Dans l'ensemble de la zone :
La hauteur des constructions et leurs annexes, vide sanitaire compris de 0,60 m, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

2) Dans les zones d'Aléa résiduel :
La hauteur des constructions et leurs annexes, vide sanitaire compris de 0,80 m, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Pour l'ensemble de la zone la hauteur maximale des constructions nouvelles, surélévation comprise, est fixée à :
- 10,80 m pour les équipements publics et les hôtels.
- 7,80 m pour les autres constructions.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques liées aux conditions matérielles d'exploitation de l'activité autorisée.

IIIAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les terrains ainsi que les constructions doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :
- Simplicité des formes et harmonie des volumes
- Façade des constructions en « ton pierre »

Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois sont aussi autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

IIIAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.

IIIAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces réservés à l'usage exclusif de parkings devront être plantés à raison d'un arbre tous les 50 m².

VIII - RÈGLEMENT DE LA ZONE IVAU :

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales et industrielles sous condition de l'existence ou de la programmation de la réalisation des équipements publics.

IVAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les constructions et installations isolées de toute nature sauf celles visées à l'article IVNA 2 et notamment :
- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
- l'ouverture et l'aménagement des terrains de camping,
- les aires aménagées pour le stationnement des caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

IVAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone IV AU sont autorisés :
Toutes les constructions qui ne sont pas interdites à l'article 1 et notamment :
Toutes les constructions compatibles avec le caractère dominant de la zone.

Dans l'ensemble de la zone, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la SHON de la construction existante une seule fois à compter de l'approbation du présent document. Les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 25 m² de SHOB sauf dans les secteurs soumis au risque d'inondation.
Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas, sauf pour les établissements publics, 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².

Les autorisations pour les constructions nouvelles –hors extension des constructions existantes – ne seront délivrées qu'après la réalisation du réseau d'assainissement collectif. Les opérations pourront être individuelles, sous forme d'opérations d'ensemble ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

2-2 : Dans les zones d'Aléa résiduel :

Sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.
_ les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments d'activités, industries, commerces ou services sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux…) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative
_ les extensions des bâtiments d'habitation, d'activités industrielles, commerciales ou de services dans la limite de 30% de la SHON de la construction existante une seule fois à compter de l'approbation du présent document
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²

_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
_ Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement

IVAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 - ACCÈS :

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
Les accès nouveaux directs sur la RD 6110 et sa déviation sont interdits sauf aménagement autorisé par l'autorité compétente.

2 - VOIRIE :

2-1 Voies existantes : les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.

2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 6 m de chaussée avec une emprise minimale de 10 m. Elles devront prévoir des cheminements doux sécurisés ouverts aux piétons et cycles d'une largeur minimale de 2 m.

D'autres caractéristiques pourront être exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie assurant des liaisons entre quartiers ….).

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15x12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent faire demi-tour.

IVAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1- Eau : toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes

2- Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après traitement approprié.
- Eaux pluviales : chaque construction doit posséder un bassin de rétention des eaux de ruissellement qu'elle génère par l'imperméabilisation des sols (toitures et surfaces au sol imperméabilisées) d'une contenance calculée sur la base de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare sur la base d'une étude hydraulique obligatoire.

3 – Électricité et Téléphone : l'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

IVAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de :
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation et de la RD 910A en agglomération, de la RD 24
- 9 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie

IVAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres et à 15 mètres de la limite séparative d'une zone U ou AU.

IVAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

IVAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

IVAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et de 0,40 m pour les autres constructions, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.
Pour l'ensemble de la zone : la hauteur maximale des constructions nouvelles, surélévation comprise, est fixée à 14 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être dépassée pour des ouvrages techniques (silos notamment) nécessaires aux entreprises.

IVAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les matériaux : les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée 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…).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.
Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet et compatible avec l'harmonie générale du paysage.

Développement durable : il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, y compris les toitures, des procédés utilisant les énergies nouvelles et renouvelables et des procédés permettant la récupération des eaux de pluie.

Les clôtures : l'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc …doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.
Dans les secteurs à risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques, et/ou de ruissellement, seules les clôtures transparentes aux écoulements seront autorisées.
Aucune clôture ne devra excéder 1,80 m

Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées pour ne pas réduire cet espace.
Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 10 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

Aménagement : pour toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour la collecte des ordures ménagères. Il devra être clôturé par un dispositif opaque sauf le long de la limite avec le domaine public.

IVAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

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

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :
Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 150 % de la surface de vente.
Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m2 de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m2 de surface
Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m 2 de salle de restaurant
Pour les établissements d'enseignement :
1er degré : une place de stationnement par classe
2e degré : 2 places de stationnement par classe
Établissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe
Compte tenu des activités périscolaires, le nombre des places pourra être majoré, dans la limite de huit places par classe.
Ces établissements doivent comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs à raison de dix mètres carrés par classe.
A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
Leur surface devra être justifiée.

IV AU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres devra être prévu.
La plantation d'arbres de haute futaie est obligatoire en limite des zones limitrophes prévues pour habitation dans le PLU
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 sujet pour 2 emplacements ou 50 m2 d'aire de stationnement.
Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

IX - RÈGLEMENT DE LA ZONE A :

La zone A recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du patrimoine agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone est soumise aux risques d'inondation. Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques aucune construction nouvelle n'est autorisée. Les seuls travaux autorisés doivent avoir pour effet de réduire la vulnérabilité.

A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.
Un bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole, d'être implanté dans un rayon maximal de 50 m par rapport au bâtiment d'exploitation existant et sans pouvoir dépasser une surface hors œuvre nette de 170 m².
Lorsqu'un bâtiment existe déjà sur la zone A, les nouveaux bâtiments autorisés nécessaires au fonctionnement de cette exploitation doivent être implantés dans un rayon maximal de 100 m à partir du bâtiment existant.
L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation occupés, liés à une exploitation agricole, dans la limite de 50 m² de SHON, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
Les annexes des constructions existantes non liées à une exploitation agricole dans la limite de 25 m² de SHOB, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations identifiés sur les documents graphiques seuls sont autorisés les travaux d'extension contribuant à réduire les risques d'inondation.
Peuvent être aménagés quand existe un corps bâti des installations liées au gardiennage de chevaux, à l'entraînement, au dressage, à l'apprentissage de l'équitation.
Les éoliennes d'autoconsommation à condition qu'elles n'aient qu'un usage domestique.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort et modéré :

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m)
_ Les extensions des bâtiments d'habitation existants occupés, liés à une exploitation agricole, jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m)
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².
_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ

d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
_ Les serres nécessaires à l'activité agricole, sous réserve :
que la largeur n'excède pas 18 m (trois chapelles)
que la plus grande dimension soit dans le sens du courant
qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues
qu'un espace minimal de 7 m soit créé de façon à séparer les serres dans le sens de la largeur, et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant). Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour protéger des corps flottants

2-3 : Dans les zones d'Aléa résiduel :

Sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation occupés, liés à une exploitation agricole, dans la limite de 50 m² de SHON, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
_ les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole (à l'exclusion des habitations) et les extensions de bâtiments d'activités agricoles
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²
_ les extensions de campings existants
_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)

A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 – Accès : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

2 – Voirie : les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 - Eau : toute construction ou extension doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement : à défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, l'assainissement autonome pourra être autorisé selon la filière préconisée.

3 - Électricité – Téléphone : les raccordements et les branchements sur les réseaux publics seront souterrains sauf difficultés techniques motivées.

A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Dans le cadre de l'assainissement non collectif : pour être constructible, la superficie du terrain doit être suffisante pour assurer le bon fonctionnement du système de traitement des eaux usées et ne peut être inférieure à 2.000 m².

Dans les autres cas : non réglementé.

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

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 910A hors agglomération
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de la RD 910A en agglomération
- 15 m de part et d'autre de l'axe des RD 324A, 367 et 325
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 5 m de l'emprise de la voie

A ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Hors prescriptions prévues à l'article 2 : Toute construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

A ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et 0,40 m pour les autres constructions, est mesurée en tout point du sol naturel existant
Jusqu'à l'égout des toitures
Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.
Pour l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles, surélévation comprise, est fixée à :
- 9 m pour les hangars et installations liés à l'activité agricole.
Une surélévation peut être autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.
- 7,8 m pour les autres constructions.

A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Toute construction devra être compatible avec l'environnement extérieur.
Les façades des constructions devront être enduites ou en pierres et pour les constructions d'habitation, les toitures devront être en tuiles.
Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet et compatible avec l'harmonie générale du paysage.
Clôtures : L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.
Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc …doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.
Dans les secteurs à risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques, et/ou de ruissellement, seules les clôtures transparentes aux écoulements seront autorisées.
Aucune clôture ne devra excéder 1,80 m
Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées pour ne pas réduire cet espace.
Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 10 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Le stationnement des véhicules ne peut se faire sur la voie publique.

A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

X - RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Elle recouvre les espaces de la commune équipés ou non, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend un secteur NZ5 soumis à des risques d'explosion et un secteur Nt pour les équipements sportifs, récréatifs.
Le secteur NZ5 est soumis aux prescriptions figurant au chapitre 1.4 du titre 1 de l'arrêté préfectoral N°2005-72 du 6 décembre 2005 mentionné en annexe.

Il est rappelé :
1/ qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative
2/ qu'en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, le débroussaillement est obligatoire pour créer un espace tampon
3/ que le débroussaillement est également obligatoire :
- hors zones urbaines, dans un périmètre de 50 m des constructions de toutes natures et de 10 m des voies privées y donnant accès
- sur une profondeur de 10 à 20 m de part et d'autre des infrastructures publiques (voies routières ou ferrées, lignes diverses…).

N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dans l'ensemble de la zone N toute construction nouvelle est interdite sauf celles expressément autorisées à l'article 2.

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

2-1 : Dans l'ensemble de la zone N et de ses différents secteurs sont autorisés :

Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHON existant au moment de l'approbation du PLU, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
Les annexes des constructions existantes dans la limite de 25 m2 de SHOB, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
Les installations présentant un intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la commune.
Dans le secteur Nt, les installations et constructions à caractère sportif et de loisir et les équipements publics, les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve qu'ils soient intégrés à leur environnement. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 200m² de surface de plancher, à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
Les nouvelles constructions devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant, sauf impossibilité technique dûment justifiée, afin de former un ensemble cohérent avec ces bâtiments.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort et modéré

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m).

_ Les extensions des bâtiments d'habitation existants, jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m)
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².
_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)

2-3 : Dans les zones d'Aléa résiduel
Sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHON existant au moment de l'approbation du PLU, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²
_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)

N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 – Accès : les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.
2 – Voirie : les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 – Eau : toute construction ou extension autorisée doit être raccordée au réseau public de distribution.
2 – Assainissement : à défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, l'assainissement autonome pourra être autorisé selon la filière préconisée.
3 - Électricité – Téléphone : les raccordements et les branchements sur les réseaux publics doivent être réalisés en souterrain sauf difficultés techniques motivées.

N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Dans le cadre de l'assainissement non collectif : pour être constructible, la superficie du terrain doit être suffisante pour assurer le bon fonctionnement du système de traitement des eaux usées et ne peut être inférieure à 2.000 m².
Dans les autres cas : non réglementé.

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

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de :
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 en agglomération
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 324
- 8,5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

N ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Toute construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Pour les annexes autorisées, la distance maximale d'implantation par rapport à la construction existante ne peut excéder 10 m.

N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

N ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et 0,40 m pour les autres constructions, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures
Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.
Pour les extensions autorisées : la hauteur maximale est la hauteur de la construction existante.
Pour les constructions nouvelles la hauteur maximale, surélévation comprise, est fixée à :
- 7,80 m dans les secteurs Nt et Nv
- non réglementée pour les équipements publics.

N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ;

Les extensions autorisées devront être compatibles avec l'environnement extérieur et être conçues en harmonie de couleur, de matériaux, d'ouvertures et de toiture avec la construction existante.
Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisés si l'architecture du projet et compatible avec l'harmonie générale du paysage.

N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES ;

Non réglementé

N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet ;