

Approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date
du 18 Avril 2019 et déposé
en Préfecture le 2 Mai 2019.



PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - REGLEMENT

PROCEDURE	Prescription	Arrêté	Publication	Approbation
3 ^{ème} Modification simplifiée du PLU	21 Février 2019	21 Février 2019		18 Avril 2019
2 ^{ème} Modification simplifiée du PLU	30 Août 2018			
2 ^{ème} modification du PLU	3 Avril 2012			18 Septembre 2012
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	20 Mars 2007			26 Janvier 2010
1 ^{ère} modification du PLU	23 Septembre 2008			24 Mars 2009
1^{ère} REVISION	11 Février 2002	25 Octobre 2004		13 Décembre 2005
<i>Rappel de la procédure</i>				
8 ^{ème} modification	10 février 2003			15 décembre 2003
7 ^{ème} modification				13 janvier 1999
6 ^{ème} modification	3 décembre 1997			25 mars 1998
5 ^{ème} modification	28 septembre 1995			27 juin 1996
4 ^{ème} modification				30 janvier 1995
3 ^{ème} modification	5 novembre 1991			10 mars 1992
2 ^{ème} modification	14 juin 1988			16 novembre 1988
1 ^{ère} modification	17 avril 1985			3 septembre 1985
ELABORATION	9 novembre 1978		12 janvier 1982	20 janvier 1983

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - Zone Ua	12
CHAPITRE 2 - Zone Ub	20
CHAPITRE 3 - Zone Uc	28
CHAPITRE 4 - Zone Un	40
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....	50
CHAPITRE 1 - Zone II AU	51
CHAPITRE 1 Bis - Zone AUZ	63

ZAC DE LA CLASTRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	72
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	73
CHAPITRE 1 Ter Dispositions applicables à la ZONE AUZA	73
CHAPITRE 2 Ter Dispositions applicables à la ZONE AUZB	79
CHAPITRE 3 Ter Dispositions applicables à la ZONE AUZC	84
CHAPITRE 2 - Zone IVAU	87
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	93
CHAPITRE 1 - Zone A	94
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	103
CHAPITRE 1 - Zone N	104

Règlement

TITRE VI : ANNEXES AU REGLEMENT **109**

Liste des lotissements ayant leurs propres règles d'urbanisme **110**

**TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALEAS DEBORDEMENTS
ET DU RUISELLEMENT PLUVIAL.....** **111**

Règlement

ABREVIATIONS :

C.C. : Code Civil

C.F. : Code Forestier

C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol

C.R. : Code Rural

C.U. : Code de l'Urbanisme

H : Hauteur

I.C.P.E. : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

m: mètres

P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme

P.O.S. : Plan d'Occupation des Sols

S.M.I. : Surface Minimale d'Installation

Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté

Règlement

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Règlement

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beauvoisin.

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

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception, en l'application de l'article R. 111-1 du dit Code, des articles suivants, dits d'ordre public :

Art. R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – S'ajoute aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention « non réglementé » y figurant :

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols (ces servitudes sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier) ;

Les articles du Code l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles ;

Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité ; le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour l'environnement.

Règlement

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines ou à urbaniser et en zones agricoles, naturelles et forestières à protéger.

1 - Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **U** ; elles sont regroupées au Titre II du présent règlement.

Il s'agit des secteurs déjà construits et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles se décomposent comme suit :

- **La zone Ua**, correspondant au noyau originel du village de Beauvoisin, composé d'un habitat très dense et du hameau de Franquevaux. Ce dernier, noté Uaf, est assorti de prescriptions particulières. Cette zone a principalement vocation à accueillir de l'habitat, des activités de type services ou commerces construits en **ordre continu**.

- **La zone Ub**, correspondant à zone **urbaine équipée à caractère dense ou non, construite en ordre continu**. Elle correspond à des extensions anciennes réalisées en continuité du noyau originel, le long des voies d'accès au village de Beauvoisin. Cette zone est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux établissements commerciaux et de services qui en sont le complément habituel.

- **La zone Uc**, correspondant à une zone **urbaine équipée de moyenne densité, construite en ordre discontinu**. Elle correspond aux extensions récentes du village de Beauvoisin et du hameau de Franquevaux. Ce dernier, noté Ucf, est assorti de prescriptions particulières. Ces zones sont destinées à accueillir des constructions individuelles, groupées ou des petits collectifs.

- **La zone Un**, correspondant à un secteur pavillonnaire déjà constitué, peu dense et partiellement équipé, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé dans l'attente des réseaux collectifs. Cette zone, destinée à accueillir des constructions individuelles, présente un intérêt paysager qui doit être préservé.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres **AU** ; elles sont regroupées au **Titre III** du présent règlement.

La zone IIAU, correspond à une zone limitrophe de l'urbanisation actuelle disposant de l'ensemble des réseaux à proximité et réservée à l'urbanisation future de Beauvoisin et de Franquevaux, à usage principal d'habitation.

Elle comprend :

- **Un secteur IIAU**, se répartissant en limite de l'urbanisation actuelle ou au sein de poches non encore construites,

- **un secteur IIAUf** à Franquevaux, dont une partie est concernée par le périmètre de protection rapprochée du **captage d'eau potable** de Franquevaux (voir document graphique), dans lequel les règles suivantes s'appliquent :

- les forages atteignant l'aquifère astien sont interdits,
- tous les forages de plus de 8 m³/h sont soumis à autorisation,
- l'application des réglementations relatives à la protection des eaux souterraines et concernant les installations classées est strictement observée.

Règlement

Dans l'ensemble de ces zones, les aménagements, les implantations d'installations et de constructions doivent être réalisés selon les principes et les obligations découlant du projet urbain établi dans le cadre de la présente procédure au titre d'une part de la prise en compte de l'urbanisation en continuité des zones et axes de circulation existants, et d'autre part de l'intégration paysagère de l'urbanisation nouvelle.

La zone AUZ recouvre la ZAC de Cabassan et des Clarettes située au nord-est dans le prolongement du village. Elle est sous-tendue par un projet d'aménagement d'ensemble. Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur **AUZca**, qui recouvre le site de Cabassan au nord,
- le secteur **AUZcl**, qui recouvre le site des Clarettes au sud.

Les aménagements, les implantations d'installations et de constructions doivent être réalisés selon les principes et les obligations découlant du projet urbain établi dans le cadre du PLU au titre d'une part de la prise en compte de l'urbanisation en continuité des zones et axes de circulation existants, et d'autre part de l'intégration paysagère de l'urbanisation nouvelle.

La zone AUZ fait l'objet d'une « orientation d'aménagement » jointe au PLU. Toute opération projetée dans cette zone devra être compatible avec les dispositions de cette orientation d'aménagement.

La zone IVAU, correspond à une zone naturelle non équipée, destinée à recevoir des activités multiples, d'ordre économique, une fois les équipements réalisés.

Les aménageurs financeront les équipements nécessaires à l'urbanisation des zones IIAU et IVAU (desserte par les réseaux – voirie).

3 – les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre A ; elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement.

Il s'agit de secteur agricole, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Cette zone est divisée en six secteurs :

- **As : périmètre de protection et de fonctionnement de la station d'épuration** ;
- **Av : plaine du Vistre**, avec condition d'implantation des constructions agricoles et à usage d'habitation en découlant
- **Ac : zone agricole des Costières**, où seules les constructions agricoles pouvant associer un logement de fonction de 80 m² maximum sont autorisés en raison de l'intérêt paysager et économique du secteur;
- **Af : à caractère pittoresque de la Petite Camargue autour de Franquevaux**, avec condition d'implantation des constructions agricoles;
- **Am : périmètre autour des mas** pouvant accueillir des constructions agricoles.
- **Ai : Frange inconstructible en périphérie de la commune**

4 – les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre N ; elles sont regroupées au Titre V du présent règlement.

Il s'agit d'un secteur naturel et forestier, équipé ou non, à protéger 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, au sens large,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Règlement

Cette zone comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur Nc : où des constructions existent ;
- le secteur Np : qui comprend le château de Beauvoisin, ainsi que les arènes et le stade de Franquevaux.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux bassins de rétention figurant sur les documents graphiques,

Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme, figurant sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L et R. 421 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (article L.421-12 et suivants et R.421-12 et suivant du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux divers (articles L.421-19 et suivants et R.421-19 et suivants) tels que :
 - o Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - o Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-5 ou de l'article R.443-7 ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
 - o Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m², dont les hauteurs ou profondeurs sont supérieures à 2 mètres.
 - o Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces classés délimités sur les plans de zonage,
 - o Les défrichements, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier. La demande d'autorisation de défrichement fait l'objet d'un rejet de plein droit dans les

Règlement

espaces boisés classés (articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-23 du Code l’Urbanisme),

- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l’année, ainsi que l’aménagement de terrains de camping-caravaning (article R.421-23 du Code de l’Urbanisme),
- L’aménagement de parcs résidentiels de loisirs (article R.421-23-1 du Code de l’Urbanisme).

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans toutes les zones, est autorisée l’édification d’ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, radiotélécommunication, ouvrages pour la sécurité publique, etc....),
- Des éoliennes,
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix et du lieu d’implantation.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – ZONE Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone **urbaine** équipée, correspondant au noyau originel du village de Beauvoisin, composée d'un habitat très dense et du hameau de Franquevaux. Ce dernier, noté Uaf, est assorti de prescriptions particulières.

Cette zone a principalement vocation à accueillir de l'habitat, des activités de type services ou commerces construits en ordre continu.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Ua 2 ci-dessous et en particulier :

- Les constructions et lotissements à usage industriel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua2 ;
- Les terrains de camping-caravaning ;
- Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes de tourisme et des habitations légères de loisirs.
- Dans le secteur Uaf, toute nouvelle construction est interdite.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du Titre VII du règlement.

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

Sont admises sous réserve des conditions fixées à l'article Ua 1 :

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine...), à l'hébergement hôtelier, bar, restaurant, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, ou à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Règlement

- Les opérations d'ensemble ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes.
- Les murs de clôture sont soumis à déclaration préalable ou joint au permis de construire.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du Titre VII du règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

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

2. Voirie

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

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux publics

1. Eau potable :

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire :

- pour toute construction nouvelle,
- dans le cadre d'un changement de destination dédié à de l'habitation, à l'intérieur des volumes d'une construction existante.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Règlement

2. Assainissement :

Eaux usées : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, et dans le cadre de réhabilitation créant de nouveaux logements à raison d'un raccordement pour chaque unité d'habitation.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur, climatisation) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Eaux pluviales : Les constructions réalisées sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau public, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluies) sont à privilégier tout comme les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

3. Energies et Télécommunications :

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé afin de les insérer au mieux et le plus discrètement possible dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

4. Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté.

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique où les dispositions d'origine pourront être conservées.

Règlement

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront de préférence implantées sur les deux limites latérales de propriété, pour suivre les caractéristiques du tissu du village ancien.

Si cela n'est pas possible, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m.

Cas particulier des piscines non couvertes et des plages, et ne dépassant pas du sol : non réglementé

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

Non réglementées.

Article Ua 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur au faîte des constructions, comptée à partir du terrain naturel, à édifier ou à surélever est fixée à 13 mètres.

En cas d'extension ou de surélévation de bâtiments ou d'activités existantes, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante contiguë ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antenne...).

Dans le secteur Uaf, la hauteur au faîte pour toutes constructions se réalisant sur des terrains nus sera 9 m.

Article Ua 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur Uaf, « le hameau de Franquevaux », particulièrement sensible du fait de son histoire (vestiges de l'Abbaye) et caractéristique du site inscrit de la Camargue, justifie que

Règlement

des prescriptions particulières puissent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France, en complément ou en ajustement des dispositions générales du règlement.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Le volume

La hauteur des constructions et la direction des faîtages seront déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. De façon générale, les toits comporteront deux pentes et les faîtages seront parallèles à la rue.

De plus, dans le secteur **Uaf**, les constructions devront respecter, par leurs volumes et leurs proportions, l'architecture traditionnelle du hameau de Franquevaux.

Les toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites tuiles rondes ou « canal » ou similaire par l'aspect (tuile à emboîtement de forme ronde), d'aspect vieilli. Elles devront respecter l'aspect et la couleur des toitures anciennes environnantes : généralement, la teinte varie de l'ocre jaune au rose pâle.

Lorsqu'il s'agit d'une réfection de toiture, l'emploi des tuiles existantes est autorisé.

La pente des toitures doit être de 30 % environ lorsque la couverture est réalisée en tuiles « canal » ou demi-rondes. Dans ce cas, les bas de versants de toitures seront traités avec des génoises, suivant la technique traditionnelle régionale, à un ou plusieurs rangs et tuiles en débord ou avec des corniches (traditionnellement en pierre).

L'implantation des souches de cheminées sera réalisée le plus près possible du faîte (sauf impératif technique).

Les plaques support de tuiles ne pourront pas être utilisées sans être recouvertes de tuiles.

Les toitures terrassées sont admises. Elles devront être délimitées par une rive ou un muret d'acrotère.

Les aménagements de terrasses encaissées dans les toitures sont autorisés.

Les châssis de toit sont autorisés et présenteront les caractéristiques suivantes : limités au nombre de deux par versant et par logement; totalement encastrés dans la toiture; ayant une largeur ne pouvant excéder 0.80 m.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Les percements

Les ouvertures créées s'inspireront des ouvertures traditionnelles, de proportion franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

A l'occasion de travaux et dans la mesure du possible, on retrouvera l'ordonnancement et les proportions d'origine des percements. Des adaptations pourront être admises au cas par cas, si elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles, d'usage ou de sécurité. Les encadrements en pierre de taille existants seront conservés et mis en valeur.

Les matériaux

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries, huisseries extérieures et contrevents doivent emprunter aux constructions traditionnelles leur simplicité, leurs couleurs.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les menuiseries seront réalisées de préférence en bois. En cas d'utilisation d'un autre matériau, on s'inspirera des modèles traditionnels, sans modifications dimensionnelles.

Règlement

Les contrevents seront exécutés selon la technique traditionnelle locale se rabattant en façade. Les teintes seront choisies dans la gamme des couleurs de façade de la commune.

L'enduit sera d'aspect taloché fin ou projeté fin. Les enduits de façade tyroliens, de teintes vives, à épiderme fantaisiste, sont à exclure. De plus, dans le secteur Uaf, il devra y avoir mise en place d'enduits traditionnels de teinte claire au mortier de chaux ou similaire.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable, intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les annexes (dépendance, garage, local technique)

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et les mêmes teintes que le bâtiment principal. Elles seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R. 421-1 du code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues.

Les modules de climatisation en façade sur rue sont interdits sauf dans le cas où ils ne pourront faire l'objet d'une installation autre.

Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bâti plein enduit pouvant être surmonté par un couronnement (chaperon en pierre plat ou cintré ou en tuiles à deux pentes), dans la continuité de l'habitation (même enduit de finition). A Franquevaux, il devra y avoir mise en place d'enduits traditionnels au mortier de chaux ou similaire.

Elles devront obligatoirement respecter les transparences hydrauliques d'un gabarit suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation du sol, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur (limitée à 2 mètres dans le cadre d'une construction), la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour celles qui seront maintenues, que celle qui seront à construire.

La construction d'une clôture, d'un portillon ou d'un portail, ainsi que tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration de travaux.

Règlement

Article Ua 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par emplacement, y compris les aires de manœuvre et les accès.

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- aux changements de destination des bâtiments existants,
- aux extensions de bâtiments (le nombre d'emplacement de stationnement ne se calculant que par rapport à l'extension),

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement n'excédant pas 40 m² de surface de plancher, au delà 2 places.
- Pour les activités et bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par commerce de moins de 50 m² de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface commerciale créée.
- Pour les hôtels, bars et restaurants : 1 place au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - . Du premier degré : 1 place par classe
 - . Du second degré : 2 places par classe
 - . Établissement pour adulte: 5 places par classe

Les établissements d'enseignement ou recevant du public doivent comporter un emplacement de 10 m² minimum aménagé pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements 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 peut être autorisé :

- à aménager, sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à verser une participation conformément à l'article L 332-7-1 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 n'auront pas à être appliquées, sauf s'il y a suppression du stationnement existant.

Règlement

Article Ua 13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Règlement

Chapitre 2 – ZONE Ub**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone **urbaine** équipée à caractère dense ou non, **construite en ordre continu**. Elle correspond à des extensions anciennes réalisées en continuité du noyau originel, le long des voies d'accès au village de Beauvoisin et du hameau de Franquevaux. Ce dernier, noté Ubf, est assorti de prescriptions particulières.

Cette zone est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux établissements publics, commerciaux et de services qui en sont le complément habituel.

Concernée par le fossé du Gour, cette zone est affectée d'une **zone non aedificandi**, dans laquelle l'édition de constructions, murs de clôtures en dur compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, est interdit. Cette zone non aedificandi est une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges, largeur qui peut être ramenée à 5 mètres lorsque la berge est aménagée en risberme. Elle doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage. Par ailleurs, la création de campings est interdite dans ces secteurs.

SECTION I**NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS*****Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

- les constructions et lotissements à usage industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ub2 ;
- les terrains de camping-caravanning ;
- Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes de tourisme et des habitations légères de loisirs.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du Titre VII du règlement.

Article Ub2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**Sont admises sous réserve des conditions fixées à l'article 1 :**

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine...), à l'hébergement hôtelier, bar, restaurant, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un

Règlement

délai maximum de deux ans à compter du sinistre. Toute nouvelle reconstruction après sinistre inondation est interdite.

- les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes.
- Les murs de clôture sont soumis à déclaration préalable ou joint au permis de construire.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du Titre VII du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du C. C.

1. Accès

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

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

2. Voirie

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

Dans le cadre de la création de voies en impasse, ces dernières devront soit :

- être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément,
- être conçues de manière à désenclaver éventuellement les fonds supérieurs s'ils ne sont pas urbanisés,
- permettre une connexion avec les axes existants ou futurs pour les circulations piétonnes et cyclables.

Article Ub4 : Desserte par les réseaux publics

1. Eau potable :

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire :

- pour toute construction nouvelle,

Règlement

- dans le cadre d'un changement de destination dédié à de l'habitation, à l'intérieur des volumes d'une construction existante.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

2. Assainissement :

Eaux usées : Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, et dans le cadre de réhabilitation créant de nouveaux logements à raison d'un raccordement pour chaque unité d'habitation.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur, climatisation) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Eaux pluviales : Les constructions réalisées sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau public, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluies) sont à privilégier ; tout comme les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

3. Energies et Télécommunications :

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé afin de les insérer au mieux et le plus discrètement possible dans l'architecture des bâtiments supports.

4. Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté.

Article Ub5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions liées à des équipements ou des infrastructures publiques : non réglementé

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques.

Si non, le recul minimal sera de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies.

Règlement

Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions liées à des équipements ou des infrastructures publiques : non réglementé

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance horizontale entre tout point de l'immeuble à construire et le point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m.

Cas particulier des piscines non couvertes et des plages, et ne dépassant pas du sol : non réglementé

Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Constructions liées à des équipements ou des infrastructures publiques : non réglementé

Les constructions nouvelles non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- à 3 m pour les constructions annexes (local technique, garage, abri de jardin de moins de 50 m² de surface de plancher, et d'une hauteur inférieure à 4,50 m au faîte) : $L = 0$ ou $L \geq 3$ m ;
- à la moitié de la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4m pour les autres constructions : $L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 4$ m.

Cas particulier des piscines non couvertes et des plages, et ne dépassant pas du sol : non réglementé

Article Ub9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions

Constructions liées à des équipements ou des infrastructures publiques : non réglementé

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du terrain naturel ne pourra excéder 8,50 mètres au faîte de la toiture, sauf pour les aménagements des existants qui pourront rester à la hauteur d'origine.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes...).

Article Ub11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

Règlement

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Le volume

La hauteur des constructions et la direction des faîtages seront déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. De façon générale, les toits comporteront deux pentes et les faîtages seront parallèles à la rue, exceptée pour les constructions existantes qui pourront conserver leurs dispositions d'origine.

Les extensions et nouvelles constructions doivent s'intégrer aux bâtiments existants afin de respecter et maintenir le caractère architectural (pente et aspect des toitures, ouvertures, aspect extérieur).

Les toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites tuiles rondes ou « canal » ou similaire par l'aspect (tuile à emboîtement forme ronde) d'aspect vieilli uniforme.

Elles devront respecter l'aspect et la couleur des toitures anciennes environnantes : généralement, la teinte varie de l'ocre jaune au rose pâle.

L'emploi d'autres matériaux (peut être autorisé pour des extensions ou en raison de contraintes techniques particulières ou d'opportunité architecturale,) notamment l'ardoise.

La pente des toitures doit être de 30 % environ lorsque la couverture est réalisée en tuiles « canal » ou demi-rondes. Dans ce cas, les bas de versants de toitures seront traités avec des gênoises, suivant la technique traditionnelle régionale, à un ou plusieurs rangs et tuiles en débord (de 8 à 12 cm) ou avec des corniches (traditionnellement en pierre).

Quelques constructions existantes comportent des toits dont la pente peut être plus importante (jusqu'à 45 %) lorsque la couverture est réalisée en tuiles mécaniques plates, dites « tuiles de Marseille ». Dans ce cas, les bas de versants de toitures sont la plupart du temps réalisés avec des avant-toits en bois. Lors d'intervention sur de tels bâtiments, les dispositions d'origine pourront être conservées.

L'implantation des souches de cheminées sera réalisée le plus près possible du faîte (sauf impératif technique).

Les plaques support de tuiles ne pourront pas être utilisées sans être recouvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont admises. Elles devront être délimitées par une rive ou un muret d'acrotère.

Les aménagements de terrasses encaissées dans les toitures sont autorisés.

Les châssis de toit sont autorisés et présenteront les caractéristiques suivantes : limités au nombre de deux par versant et par logement ; totalement encastrées dans la toiture ; ayant une largeur ne pouvant excéder 0.80 m.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure

Règlement

Les percements

Les ouvertures créées s'inspireront des ouvertures traditionnelles, de proportion franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur. De manière générale, les parties pleines des parois seront plus importantes que les vides.

A l'occasion de travaux et dans la mesure du possible, on retrouvera l'ordonnancement et les proportions d'origine des percements. Des adaptations pourront être admises au cas par cas si elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles, d'usage ou de sécurité.

Les encadrements en pierre de taille seront conservés et mis en valeur.

Les matériaux

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries, huisseries extérieures et contrevents doivent emprunter aux constructions traditionnelles leur simplicité, leur couleur.

Les menuiseries seront réalisées de préférence en bois. En cas d'utilisation d'un autre matériau, on s'inspirera des modèles traditionnels, sans modifications dimensionnelles.

Les teintes seront choisies dans la gamme des façades de la commune.

Les enduits de façade tyroliens, de teintes vives, à épiderme fantaisiste, sont à exclure. L'enduit sera d'aspect taloché fin ou projeté fin.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les annexes (dépendance, garage, local technique)

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et les mêmes teintes que le bâtiment principal. Elles seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R. 421-1 du code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues.

Les modules de climatisation en façade sur rue sont interdits sauf dans le cas où ils ne pourront faire l'objet d'une installation autre.

Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur bâti plein pouvant être surmonté par un couronnement (chaperon en pierre plat ou cintré ou en tuiles à deux pentes), dans la continuité de l'habitation (même enduit de finition) ou de murs existants, soit d'un mur bahut surmonté

Règlement

d'un grillage, d'une grille en ferronnerie ou d'éléments en bois. Les nouvelles clôtures ne pourront dépasser 2 mètres. Les Clôtures devront être enduites sur leurs deux faces. Elles devront obligatoirement respecter les transparencies hydrauliques d'un gabarit suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation du sol, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour celles qui seront maintenues, que celles qui seront à construire.

La construction d'une clôture, d'un portillon ou d'un portail, ainsi que tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration de travaux.

Article Ub12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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 emplacement, y compris les aires de manœuvre et les accès.

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- aux changements de destination des bâtiments existants,
- aux extensions de bâtiments, le nombre d'emplacement de stationnement ne se calculant que par rapport à l'extension,

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement n'excédant pas 40 m² de surface de plancher, au-delà 2 places.
- Pour les activités et bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par commerce de moins de 50 m² de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de vente créée.
- Pour les hôtels, bars et restaurants : 1 place au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : 1 place pour 40 m² surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - . Du premier degré : 1 place par classe
 - . Du second degré : 2 places par classe
 - . Établissement pour adulte: 5 places par classe.
- Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : 1 place pour 40 m² surface de plancher.

Les établissements d'enseignement ou recevant du public doivent comporter un emplacement de 10 m² minimum pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et cyclomoteurs.

Modalités d'application :

Règlement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements 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 peut être autorisé :

- à aménager, sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à verser une participation conformément à l'article L 332-7-1 du C.U.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, sauf s'il y a suppression du stationnement existant.

Article Ub 13: Obligation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces verts publics d'accompagnement

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessibles aux véhicules automobiles doivent être créés d'un seul tenant à raison de 10 % de la superficie du terrain concerné. Les bassins de rétention permettant de compenser l'imperméabilisation engendrée par des opérations d'aménagement pourront être couplés avec un aménagement paysager.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3 – ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone **urbaine équipée de moyenne densité**, construite en ordre **discontinu**. Elle correspond aux extensions récentes du village de Beauvoisin et du hameau de Franquevaux. Cette zone se répartit en trois secteurs :

- **Uc.a** pour les zones agglomérées au centre ancien et correspondant aux premiers lotissements ;
- **Uc.b** pour les secteurs urbanisés plus récemment, notamment sous la forme d'un habitat diffus ;
- **Uc.b-g** pour le secteur d'influence du gazoduc (bande de 100 m à compter de l'axe de la canalisation) soumis à une contrainte de constructibilité limitée, dans la mesure où la conduite reste la même (voir documents annexes).
- **Ucf** assorti de prescriptions particulières sur Franquevaux.

Ces zones sont destinées à accueillir des constructions individuelles, groupées ou des petits collectifs.

Le fossé du Gour à Beauvoisin est affecté d'une **zone non aedificandi**, dans laquelle l'édification de constructions, murs de clôtures en dur compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, est interdit. Cette zone non aedificandi est une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges, largeur qui peut être ramenée à 5 mètres lorsque la berge est aménagée en risberme. Elle doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage. Par ailleurs, la création de campings est interdite dans ces secteurs.

A Franquevaux, une partie de la zone Ucf est concernée par le périmètre de protection rapprochée du **captage d'eau potable** (voir document graphique), dans lequel les règles suivantes s'appliquent :

- les forages atteignant l'aquifère astien sont interdits,
- tous les forages de plus de 8 m³/h sont soumis à autorisation,
- l'application des réglementations relatives à la protection des eaux souterraines et concernant les installations classées est strictement observée.

Règlement

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Uc 2 ci-dessous et en particulier :

- Les constructions et lotissements à usage industriel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains de camping-caravaning ;
- - Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes de tourisme et des habitations légères de loisirs sauf dans les conditions prévues à l'article Uc 2.
- Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

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

Sont admises sous réserve des conditions fixées à l'article Uc 1 :

- les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine...), à l'hébergement hôtelier, bar, restaurant, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt.
- les petits collectifs limités à 4 logements ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC, PAE, AFU) ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, connexes à la vie urbaine ;
- Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement ;
- les caravanes isolées « en garage » stationnées dans les bâtiments et remises, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- les caravanes ou mobile homes conjointement au dépôt d'un permis de construire, et ce, pendant la durée de la construction exclusivement.
- Les murs de clôture sont soumis à déclaration préalable ou joint au permis de construire.

Règlement

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uc 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

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

Le long de la Route Départementale n° 139, les accès directs sont à éviter. Dans le cas où aucune autre possibilité n'existerait, ils devront être aménagés afin d'assurer la sécurité des usagers de la RD 139 et de celle des personnes utilisant ces accès, avec notamment la mise en place du portail en retrait par rapport à la voie, équivalent à la longueur d'un véhicule.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans les orientations du P.L.U., en particulier en ce qui concerne le traitement paysager. Les opérations d'ensemble devront obligatoirement résERVER des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des indications portées sur les documents graphiques du P.L.U.

Dans le cadre des opérations d'ensemble :

- S'il n'est pas possible d'éviter la création d'**impasses**, leur terminaison devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément. En outre, elles devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières et devront offrir à la circulation piétonne et cyclable une connexion avec les axes existants ou futurs.
- Les nouvelles **voies principales** ou de liaison inter-quartier appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir une largeur de chaussée

Règlement

comprise entre 3 et 7 mètres. La plate-forme devra être plantée avec des arbres de haute tige, et prendre en compte le stationnement et les circulations piétonnes.

- Les nouvelles voies de desserte internes à une opération d'ensemble appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir une plate-forme minimale de 6 mètres plantée, prenant en compte le stationnement unilatéral et les circulations piétonnes.

Article Uc 4 : Desserte par les réseaux publics

1. Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Toute nouvelle opération et construction devront prendre en compte le raccordement (immédiat ou ultérieur) au réseau d'eau brute en cours de réalisation. Il est précisé que cette eau est non potable, on en limitera donc l'usage à des fins autres que sanitaires.

2. Assainissement :

Eaux usées : Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Lors du dépôt de Permis de Construire isolé, le pétitionnaire devra prendre en compte l'imperméabilisation générée par la nouvelle construction et réaliser, conjointement à la construction, un système autonome de récupération des eaux de pluie.

En l'absence de réseau public, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé, avant rejet vers les exutoires appropriés. Cette prescription vaut pour toutes opérations d'ensemble, quel qu'en soit la superficie.

3. Energies et Télécommunications :

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé afin de les insérer au mieux et le plus discrètement possible dans l'architecture des bâtiments supports.

4. Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté.

Règlement

Article Uc 5 : Caractéristiques des terrains

Dans le secteur **Uc.b-g**, la présence du gazoduc impose le respect d'une taille minimale de parcelle afin de ne pas hypothéquer les possibilités de construction dans cette zone. Compte tenu des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée sur une parcelle inférieure à **1000 m²**. Une seule construction par ténement de propriété est autorisée.

Cette règle sera susceptible de tomber, si la conduite de transport du gaz est modifiée, permettant l'augmentation de la densité sur la zone.

Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, le recul minimal est de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- aux voies de desserte internes des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons principales (c'est-à-dire empruntées par le trafic des résidents), où les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies,
- en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus,
- aux piscines (et plages) non couvertes par une construction,
- aux constructions annexes de type abri de jardin ou de voiture, local technique, garage, de moins de 50 m² de surface de plancher, et d'une hauteur ne pouvant dépasser 4,50 mètres au faîte avec inclinaison de la pente sur le fond du demandeur,
- aux équipements et infrastructures publiques.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Dans le secteur Ucf : les constructions s'implanteront de préférence à l'alignement des voies.

En bordure du domaine ferroviaire, des clôtures défensives doivent être établies, en dehors de celui-ci, par les constructeurs, afin d'assurer la sécurité et être végétalisées tout en respectant les prescriptions de la SNCF.

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions liées à des équipements ou des infrastructures publiques : non réglementé.

Cas particulier des piscines non couvertes et des plages, ne dépassant pas du sol : non réglementé

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Règlement

Les autres constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, seulement si les constructions de part et d'autre de la limite séparative sont accolées dans la limite des hauteurs autorisées,
- en limite séparative, sans condition d'accolement à une construction mitoyenne, si la hauteur de la construction au faîte est inférieure à 4,50 m ; ou s'il s'agit d'une construction publique limitée à 8,50 m au faîte; avec inclinaison des pentes sur le fonds du demandeur.
- de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m : $L \geq H/2 \geq 4m$.

En limite sud de la zone Uc, toutes les constructions doivent être implantées de telle façon que les altitudes de faîte soient strictement inférieures à celles de la ligne de crête réelle du plateau des Costières.

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

Constructions annexes inférieures ou égales à 4,50 m. au faîte (terrasse, piscine et plage, garage, local technique et abri de jardin de moins de 50 m² de surface de plancher.) : non réglementé.

Constructions liées à des équipements ou des infrastructures publiques : non réglementé.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3m : $L \geq H/2 \geq 3 m$.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Article Uc 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

Dans le cas d'opération d'ensemble, elle est également limitée à 30 % calculé sur l'ensemble du terrain supportant l'opération, déduction faite des espaces communs affectés aux voiries, espaces verts, bassins de rétention.

Dans la zone Ucf, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 40 % de la surface du terrain.

Dans le cadre d'équipements publics, d'opérations spécifiques (logements sociaux, à loyers intermédiaires, maison de retraite, crèche/halte-garderie) l'emprise pourra atteindre 60 % de la surface du terrain.

Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8 mètres au faîte. Elle est portée à 8,50m dans le secteur Ucf.

Règlement

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que :

- pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...,
- pour les aménagements des existants qui pourront rester à la hauteur d'origine,
- pour les bâtiments, équipements et infrastructures publiques,
- pour les bâtiments à usage agricole autorisés à l'article Uc 2 sans qu'elle puisse toutefois excéder 10 mètres au faîte,
- dans le cadre d'opération à caractère social (PLS, Logement Sociaux, accession à la propriété...) dans la limite de 20 % de l'opération, le dépassement de hauteur est autorisé, passant ainsi à 11 m au faîte, (soit l'équivalent de R+2).

En limite sud de la zone Uc, les altitudes des faîtages des constructions doivent impérativement être inférieures à celle de la ligne de crête réelle du plateau des Costières.

Article Uc 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur Ucf, « le hameau de Franquevaux », particulièrement sensible du fait de son histoire (ruines de l'Abbaye) et caractéristique du site inscrit de la Camargue, justifie que des prescriptions particulières puissent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France, en complément ou en ajustement des dispositions générales du règlement.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Le volume

La hauteur des constructions et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

De plus, dans le secteur Ucf, les constructions devront respecter, par leur volume et leurs proportions, l'architecture traditionnelle du hameau de Franquevaux.

Les toitures

La pente des toitures doit être déterminée en tenant compte des bâtiments voisins. Elle ne peut être supérieure à 30 % environ.

Les toitures terrasses sont admises. Elles devront être délimitées par une rive ou un muret d'acrotère.

Les châssis de toit sont autorisés et présenteront les caractéristiques suivantes : limités au nombre de deux par versant et par logement ; totalement encastrés dans la toiture ; ayant une largeur ne pouvant excéder 0.80 m.

L'implantation des souches de cheminée sera réalisée le plus près possible du faîte (sauf impératif technique).

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Règlement

De plus :

- dans l'ensemble des secteurs Uc : les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite, dites « canal » ou tuiles demi rondes de terre cuite d'aspect vieilli.
- dans le secteur Ucf : dans le cadre de constructions de maisons traditionnelles camarguaises, les dispositions techniques traditionnelles camarguaises (couverture en chaume, pente supérieure à 30 %) sont autorisées.
- De plus, dans l'ensemble du secteur Uc, lors d'intervention sur des constructions existantes comportant des toits dont la pente peut être plus importante (jusqu'à 45 %) lorsque la couverture est réalisée en tuiles mécaniques plates, dites « tuiles de Marseille », les dispositions d'origine pourront être conservées.

Les percements

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. Dans le cadre d'opération d'ensemble, les ouvertures seront de plus, de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les matériaux

La couleur des matériaux de couverture, des enduits, des menuiseries et des huisseries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune, c'est-à-dire pas de teintes vives. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

De plus :

- dans le secteur Uc : les enduits tyroliens, de teintes vives ou à épiderme fantaisiste sont à exclure. L'enduit d'aspect taloché fin ou projeté fin est préférable à l'enduit écrasé.
- dans le secteur Ucf : il devra y avoir mise en place d'enduits traditionnels de teinte claire au mortier de chaux ou similaire. Les enduits tyroliens, de teintes vives ou à épiderme fantaisiste sont à exclure.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les annexes (dépendance, garage, local technique)

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et les mêmes teintes que le bâtiment principal. Elles seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Règlement

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R. 421-1 du code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues.

Les modules de climatisation en façade sur rue sont interdits sauf dans le cas où ils ne pourront faire l'objet d'une installation autre.

Les clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement existant. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur et suivront la pente du terrain. Elles devront obligatoirement respecter les transparencies hydrauliques d'un gabarit suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'édition de clôture, les fossés existants devront être pris en compte et ne pourront être obstrués et supprimés. De plus, les clôtures maçonées sont interdites dans l'axe des écoulements des eaux de ruissellement connu, pour éviter les accumulations ou la modification de ces derniers.

Dans le cas des clôtures sur voies, elles seront constituées :

- soit d'un simple mur pouvant être surmonté par un couronnement (en pierre plat ou cintré ou en tuiles à deux pentes) : il ne dépassera pas 2 m de hauteur et, à moins d'être en pierres sèches, il sera enduit sur ses deux faces d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes;
- soit de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 m à 0,60 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie, doublés de haies mixtes vives composées d'essences adaptées au climat local (la haie homogène de thuyas ou de cyprès est interdite). Les parties bâties seront enduites sur les deux faces d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive comme formulée ci-dessus.
- En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local. Les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Dans le secteur Ucf : les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux. Elles seront de préférence constituées d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local, éventuellement doublée par un simple grillage à claire-voie, afin de respecter la transparence hydraulique.

Dans les opérations d'ensemble, les clôtures seront réalisées par l'aménageur en façade sur rue principale. Elles seront traitées de façon homogène et uniforme en aspect et en couleur.

Dans le cadre de constructions neuves, la demande d'édition de clôture devra obligatoirement être conjointe avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

Règlement

Article Uc 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 emplacement, y compris les accès et aires de manœuvre.

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- aux changements de destination des bâtiments existants,
- aux extensions de bâtiments, le nombre d'emplacement de stationnement ne se calculant que par rapport à l'extension,

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement situées dans l'emprise du lot (garage compris).
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble : il sera exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés sur l'espace commun (soit en bordure des voies nouvelles ou sous la forme de parking liés à l'opération).
- Dans le cas d'opération de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public pour trois logements.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement par logement est ramené à une.
- Dans le cadre de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de créer des aires de stationnement n'est pas applicable.
- Pour les services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée.
- Pour les hôtels, bars et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les commerces : 1 place par commerce de moins de 50 m² de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de vente créée.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - . du premier degré : une place par classe,
 - . du second degré : deux places par classe,
 - . établissement pour adultes: 5 places par classe.
- Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Les établissements d'enseignement ou recevant du public doivent comporter un emplacement de 10 m² minimum aménagé pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et cyclomoteurs.

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui

Règlement

précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé, sauf s'il y a suppression du stationnement existant.

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 tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- soit en versant une participation conformément à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article Uc 13 : Obligation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chaque unité foncière doit comporter au moins un arbre par 100 m² et les espaces non bâties doivent être aménagés en espaces verts dans la proportion de 50 % de la surface de l'unité foncière. Il s'agira, de préférence, d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

Espaces verts publics d'accompagnement

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les espaces libres ouverts au public et plantés d'arbres d'espèces locales doivent représenter au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération.

Il pourra s'agir de placettes plantées, d'espaces verts boisés et d'aires de jeux inaccessibles aux véhicules automobiles. Ces espaces verts et aires de jeux seront réalisés d'un seul tenant pour les opérations portant sur une étendue de terrain comprise entre 5000 m² et 1 hectare. Au-delà, ils pourront être réalisés par tranches minimales de 500m².

Bassins de rétention

Lors de la création de bassin de rétention, si ces derniers sont aménagés, plantés et sécurisés ils pourront alors être considérés comme des espaces verts publics d'accompagnement.

Règlement

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

En cas de division d'un terrain bâti depuis moins de dix ans, la surface des constructions déjà établies sur une partie du terrain doit apparaître et le droit à construire déjà utilisé sera alors déduit. Il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dans le secteur **Uca**, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,35 pour tout type de construction.

Dans le secteur **Ucf**, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40 pour tout type de construction.

Dans le secteur **Ucb**, et **Ucb-g**, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30 pour tout type de construction.

Le Coefficient d'Occupation des Sols pourra être dépassé dans le cadre d'opération à caractère social ou pour les bâtiments à usage d'équipement ou d'infrastructure publique pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Règlement

Chapitre 4 – ZONE Un

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur pavillonnaire déjà constitué, peu dense et partiellement équipé, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé en attente des réseaux collectifs. Cette zone, destinée à accueillir des constructions individuelles, présente un intérêt paysager qui doit être préservé.

Traversé par le ruisseau de l'Arriasse, ce secteur est affecté d'une **zone non aedificandi**, dans laquelle l'édition de constructions, murs de clôtures en dur compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, est interdit. Cette zone non aedificandi est une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau, largeur qui peut être ramenée à 5 mètres lorsque la berge est aménagée en risberme. Elle doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage. Par ailleurs, la création de campings est interdite dans ces secteurs.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Un 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Un 2 ci-dessous et en particulier :

- Les constructions et lotissements à usage industriel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes de tourisme et des habitations légères de loisirs sauf dans les conditions prévues à l'article Un 2 ;
- Les abris à caractère précaire.

Dans les zones inondables concernées par les aléas de débordement et par un ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

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

Sont admises sous réserve des conditions fixées à l'article Un 1 :

Règlement

- Une construction individuelle à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine...) pouvant comporter deux logements maximum sur 1500 m² dans le cadre d'opération isolée ;
- Une seule construction avec un seul logement sera autorisée sur 750 m² lorsque le terrain sera raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les opérations d'ensemble sans condition du nombre des logements, celui-ci étant déterminé par la surface de plancher potentielle de l'opération ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation ;
- Les terrains de camping-caravanning ;
- Les caravanes isolées en garage stationnées dans les bâtiments et remises, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- les caravanes ou mobile homes conjointement au dépôt d'un permis de construire, et ce pendant la durée de la construction exclusivement ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre ;
- La reconversion des bâtiments agricoles existants.
- Les murs de clôture sont soumis à Déclaration Préalable ou joint au Permis de Construire.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Un 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire assure à ses frais la réalisation d'un chemin privé ou s'il obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

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

Règlement

Chaque tènement de propriété ne pourra être raccordé à une même voie publique que par un seul accès.

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

Le long de la Route Départementale n°139, les accès directs sont à éviter. Dans le cas où aucune autre possibilité n'existerait, ils devront être aménagés afin d'assurer la sécurité des usagers de la RD 139 et de celle des personnes utilisant ces accès, avec notamment la mise en place du portail en retrait par rapport à la voie, équivalent à la longueur d'un véhicule.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans les orientations du P.L.U., en particulier en ce qui concerne le traitement paysager. Les opérations d'ensemble devront obligatoirement résERVER des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des indications portées sur les documents graphiques du P.L.U.

Dans le cadre des opérations d'ensemble :

- S'il n'est pas possible d'éviter la création d'**impasses**, leur terminaison devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément. En outre, elles devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières et devront permettre à la circulation piétonne et cyclable une connexion avec les axes existants ou futurs.

- Les nouvelles **voies principales** ou de liaison inter-quartier appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir une largeur de chaussée comprise entre 4 et 6 mètres. La plate-forme devra être plantée avec des arbres de haute tige, prenant en compte le stationnement et les circulations piétonnes.

- Les nouvelles **voies de desserte interne** à une opération d'ensemble appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 6 mètres plantée, prenant en compte le stationnement unilatéral et les circulations piétonnes.

Article Un 4 : Desserte par les réseaux publics

1. Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Toute nouvelle opération et construction devront prendre en compte le raccordement (immédiat ou ultérieur) au réseau d'eau brute en cours de réalisation. Il est précisé que cette eau est non potable, on en limitera donc l'usage à des fins autres que sanitaires.

Règlement

2. Assainissement :

Eaux usées : Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans les 2 ans suivant sa mise en place.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant dès lors qu'il existe, ou vers les fossés et ruisseaux. Dans tous les cas, ils se réaliseront hors des emprises ferroviaires.

Lors du dépôt de Permis de Construire isolé, le pétitionnaire devra prendre en compte l'imperméabilisation générée par la nouvelle construction et réaliser, conjointement à la construction, un système de récupération des eaux de pluie.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, quel qu'en soit la superficie, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé, avant rejet vers les exutoires appropriés.

3. Energies et Télécommunications :

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

4. Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté.

Article Un 5 : Caractéristiques des terrains

Dans le cas d'opération isolée, en l'absence de réseau public d'assainissement, tous les terrains bâtis ou à bâtir, résultant ou non d'une division, doivent avoir une superficie minimum de 1500 m² afin de satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

Dans le cas où le terrain aurait la possibilité d'être desservi gravitairement, sans système de refoulement, par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, il y aura obligation de se brancher et la superficie minimum, maintenue en raison de l'intérêt paysager de la zone, est ramenée à 750 m² soit une construction avec un seul logement.

La superficie des lots créés dans le périmètre d'une opération d'ensemble autorisée ne sera pas soumise aux règles de l'article 5.

Règlement

Article Un 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, le recul minimal pour les constructions à usage d'habitation est de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies.

Constructions annexes inférieures à 3,50 m au faîte (terrasse et plage, local technique et abri de jardin ou voiture, garage de moins de 50 m² de surface de plancher) :
Non réglementé.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

En bordure du domaine ferroviaire, des clôtures défensives doivent être établies, en dehors de celui-ci, par les constructeurs, afin d'assurer la sécurité et être végétalisées tout en respectant les prescriptions de la SNCF.

Article Un 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions annexes inférieures ou égales à 3,50 m au faîte (terrasse et plage, local technique et abri de jardin ou voiture, garage de moins de 50 m² de surface de plancher) :
Non réglementé.

Les autres constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, seulement si les constructions de part et d'autre de la limite séparative sont accolées ;
- soit 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 inférieur à 4 mètres : $L \geq H/2 \geq 4$.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

En limite sud de la zone Un, toutes les constructions doivent être implantées de telle façon que les altitudes des faîtages soient strictement inférieures à celle de la ligne de crête réelle du plateau des Costières.

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

Constructions annexes inférieures ou égales à 3,50 m au faîte (terrasse, piscine et plage, local technique et abri de jardin ou voiture, garage de moins de 50m² de surface de plancher) :
Non réglementé.

Règlement

Autres constructions :

Les constructions nouvelles non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3m : $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Article Un 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain. Dans le cas où la superficie du terrain est inférieure à 1500 m², l'emprise au sol des constructions applicable, sera au maximum de 35 %.

Article Un 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8 mètres au faîte, sauf pour les aménagements des existants qui pourront rester à la hauteur d'origine.

Le dépassement de cette hauteur maximale ne pourra être admis que :

- pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes,...
- pour les bâtiments ou infrastructures publiques.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

En limite sud de la zone Un, les constructions doivent être implantées de telle façon que les altitudes des faîtages soient strictement inférieures à celle de la ligne de crête réelle du plateau des Costières.

Article Un 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du C.U.).

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite, dites « canal » ou tuiles demi rondes de terre cuite de type vieilli, sauf en cas d'impossibilité technique.

Règlement

La pente des toitures doit être déterminée en tenant compte des bâtiments voisins. Elle doit être de 30 % environ. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Les matériaux

La couleur des matériaux de couverture, des enduits, des menuiseries et des huisseries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs vives sont interdites.

Les appareils de climatisations, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les annexes (dépendance, garage, local technique)

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'implantation d'antennes paraboliques en façades sur rue est interdite.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur et suivront la pente du terrain. Elles devront obligatoirement faire apparaître des transparences hydrauliques d'un gabarit suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux.

Dans le cadre d'édification de clôture, les fossés existants devront être pris en compte et ne pourront être obstrués et supprimés. De plus, les clôtures maçonnées sont interdites dans l'axe des écoulements des eaux de ruissellement connu, pour éviter les accumulations ou la modification de ces derniers.

Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation du sol comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour celles qui seront maintenues, que celles qui seront à construire.

La construction d'une clôture, d'un portillon ou d'un portail, ainsi que tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

Règlement

Dans le cas des clôtures sur voies, elles seront constituées :

- soit d'un simple mur pouvant être surmonté par un couronnement (en pierre plat ou cintré ou en tuiles à deux pentes) : il ne dépassera pas 2 m. de hauteur et, à moins d'être en pierres sèches, il sera enduit sur ses deux faces d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes;
- soit de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 m à 0,60 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en fer forgé doublés de haies mixtes vives composées d'essences adaptées au climat local (la haie homogène de thuyas ou de cyprès est interdite). Les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local. Les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Dans le cadre de constructions neuves, la demande d'édition de clôture devra obligatoirement être conjointe avec la demande de permis de construire.

Pour les opérations d'ensemble, les clôtures seront réalisées par l'aménageur en façade sur rue principale. Elles seront traitées de façon homogène et uniforme en aspect et en couleur.

Article Un 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 emplacement, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement situées sur l'emprise du lot ;
- Dans le cas d'opération de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public pour trois logements.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble : il sera exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés sur l'espace commun (soit en bordure des voies nouvelles ou sous la forme de parking lié à l'opération) ;
- Pour les établissements recevant du public : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. En outre, ils doivent comporter un emplacement de 10 m² minimum pour le stationnement des bicyclettes, vélosporteurs et cyclomoteurs.

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui

Règlement

précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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 tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article Un 13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chaque unité foncière doit comporter au moins un arbre par 200 m² et les espaces non bâties doivent être aménagés en espaces verts dans la proportion d'au moins 50 % de la surface de l'unité foncière. Il s'agira, de préférence, d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

Espaces verts publics d'accompagnement

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les espaces libres ouverts au public et plantés d'arbres d'espèces locales doivent représenter au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération et ne peuvent pas être pris en compte sur les parcelles privées issues du découpage en lots. Il pourra s'agir de placettes plantées, d'espaces verts boisés et d'aires de jeux inaccessibles aux véhicules automobiles.

Bassins de rétention

Lors de la création de bassin de rétention, si ces derniers sont aménagés, plantés et sécurisés, ils pourront alors être considérés comme des espaces verts publics d'accompagnement.

Règlement

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Un 14 : Coefficient d'occupation du sol

En cas de division d'un terrain bâti depuis moins de dix ans, la surface des constructions déjà établies sur une partie du terrain doit apparaître et le droit à construire déjà utilisé sera alors déduit. Il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20 pour les parcelles d'une superficie minimale de 1500 m².

Il passera à 0,25 pour les terrains ayant une superficie comprise entre 750 m² et 1500m², lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement permettra de faire passer la surface minimale des terrains à 750 m².

Dans le cadre d'opération d'ensemble, le COS sera de 0.20 à l'échelle de l'opération, correspondant au terrain d'assiette du projet.

Les bâtiments ou infrastructures publiques ne sont pas soumis à cette règle de densité ainsi que les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement

Chapitre 1 – ZONE IIAU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone limitrophe de l'urbanisation actuelle disposant de l'ensemble des réseaux à proximité et réservée à l'urbanisation future de Beauvoisin et de Franquevaux, à usage principal d'habitation.

Elle comprend :

- Un secteur IIAU, se répartissant en limite de l'urbanisation actuelle ou au sein de poches non encore construites ;
- un secteur IIAUF à Franquevaux, dont une partie est concernée par le périmètre de protection rapprochée du **captage d'eau potable** de Franquevaux (voir annexes du PLU - servitudes d'utilités publiques), dans lequel les règles suivantes s'appliquent :
 - les forages atteignant l'aquifère astien sont interdits,
 - tous les forages de plus de 8 m³/h sont soumis à autorisation,
 - l'application des réglementations relatives à la protection des eaux souterraines et concernant les installations classées est strictement observée.. (données DDASS)

Les aménagements, les implantations d'installations et de constructions doivent être réalisées selon les principes et les obligations découlant du projet urbain établi dans le cadre de la présente procédure au titre d'une part de la prise en compte de l'urbanisation en continuité des zones et axes de circulation existants, et d'autre part de l'intégration paysagère de l'urbanisation nouvelle.

Le fossé de Cabassan à Beauvoisin est affecté d'une **zone non aedificandi**, dans laquelle l'édification de constructions, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, est interdite. Cette zone non aedificandi est une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges non aménagées, largeur qui peut être ramenée à 5 mètres lorsque la berge est aménagée en risberme (voir document graphique). Elle doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage. Par ailleurs, la création de campings est interdite dans cette zone.

Règlement

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article II AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article II AU 2 ci-dessous et en particulier :

- les bâtiments destinés à abriter des animaux pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale, agricole ou industrielle.
- les extensions pour les activités existantes non conformes à la vocation de la zone.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Article II AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises sous réserve des conditions fixées à l'article II AU 1 :

- Dans les secteurs II AU :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat conformément à un plan d'ensemble de la zone.
- Dans ces opérations, comme dans l'ensemble de la zone pourront être admises :
 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine,...) ;
 - les constructions isolées à destination d'habitat à raison de deux maximums par ténement de propriété.
 - les constructions (sauf celles mentionnées à l'article II AU 1) à destination d'hébergement hôtelier, bar, restaurant, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'exploitation agricole, d'entrepôt ;
 - Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation ;
 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du P.O.S. (20/01/1983), dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les inconvénients en résultant.

Règlement

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la limite des volumes existants à la date d'approbation du P.O.S. (20/01/1983).
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du P.O.S. (20/01/1983), dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les inconvénients en résultant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement intégrées aux opérations d'ensemble et qui ne sont soumises qu'à simple déclaration ou qui sont connexes à la vie urbaine.
- les caravanes ou mobil home conjointement au dépôt d'un permis de construire, et ce pendant la durée de la construction exclusivement ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre ;
- Les murs de clôture sont soumis à Déclaration Préalable ou joint au Permis de Construire.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du C.U. :
 - les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article IIAU 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours, ainsi que la collecte des ordures ménagères. Les principes d'accès et de desserte aux zones définies sur les documents graphiques du P.L.U. devront être respectés.

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

La zone IIAUa sera traitée de manière particulière depuis la Route Départementale n°139. Un aménagement spécifique permettra la desserte des terrains de part et d'autre de la RD 139. Aucun accès direct sur la voie ne sera toléré.

Règlement

2. Voirie :

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

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans les orientations d'aménagement du P.L.U., en particulier en ce qui concerne le traitement paysager. Les opérations d'ensemble doivent réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des indications portées sur les documents graphiques du P.L.U.

- S'il n'est pas possible d'éviter la création d'impasses, leur terminaison devra être aménagée afin de permettre à tous types de véhicules de faire demi-tour aisément. En outre, elles devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière et devront permettre à la circulation piétonne et cyclable une connexion avec les axes existants ou futurs.
- Les nouvelles voies principales ou de liaison inter-quartier appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir une largeur de chaussée comprise entre 4 et 6 mètres. La plate-forme devra être plantée avec des arbres de haute tige, prenant en compte le stationnement et les circulations piétonnes.
- Les nouvelles voies de desserte internes à une opération d'ensemble appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 6 mètres plantée, prenant en compte le stationnement unilatéral et les circulations piétonnes.

Article II AU 4 : Desserte par les réseaux publics

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la réalisation globale des réseaux. Leur dimensionnement et leur localisation devront permettre un bouclage entre les différentes opérations susceptibles de se juxtaposer.

1. Eau potable:

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété sauf dans le cadre de la construction d'immeuble collectif.

Toute nouvelle opération et construction devront prendre en compte le raccordement (immédiat ou ultérieur) au réseau d'eau brute en cours de réalisation. Il est précisé que cette eau est non potable, on en limitera donc l'usage à des fins autres que sanitaires.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Règlement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans tous les cas, quelle que soit la taille de l'opération, les aménagements devront garantir le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé, avant rejet vers les exutoires appropriés.

3 Energies et Télécommunications :

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

4. Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté.

Article IIAU 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à 5000 m² dans le cas où un ensemble de parcelles aujourd'hui non urbanisées pourrait faire partie de l'opération d'ensemble du fait de leur mitoyenneté. Si ce n'est pas le cas, la superficie minimale des terrains d'assiette est non réglementée.

Dans tous les cas, les opérations d'ensemble ne devront pas créer de reliquats de parcelles qui ne pourraient pas être urbanisées par la suite.

Article IIAU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur IIAU :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, le recul minimal pour les constructions à usage d'habitation est de 3 m. par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons principales (c'est-à-dire empruntées par le trafic des résidents), où les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies,
- en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus,
- aux piscines (et plages) non couvertes par une construction.

Dans le secteur IIAUf : les constructions s'implanteront de préférence à l'alignement des voies.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Règlement

En bordure du domaine ferroviaire, des clôtures défensives doivent être établies, en dehors de celui-ci, par les constructeurs, afin d'assurer la sécurité et être végétalisées tout en respectant les prescriptions de la SNCF.

Article II AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas particulier des piscines non couvertes par une construction et ne dépassant pas du sol :
Elles peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Les autres constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, sans condition d'accolement à une construction mitoyenne, si la hauteur de la construction au faîte est inférieure à 4,50 m ;
- soit 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 : $L \geq H/2 \geq 3$ m.

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

Constructions annexes inférieures à 3,50 mètres au faîte (terrasse, piscine et plage, local technique et abri de jardin ou voiture, garage de moins de 50 m² de surface de plancher) : non réglementé.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles non contiguës peuvent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4m : $L \geq H/2 \geq 4$ m

Article II AU 9 : Emprise au sol des constructions

Pour les constructions isolées :

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

Règlement

Pour les opérations d'ensemble :

Elle est limitée à 35 %, calculée sur l'ensemble du terrain supportant l'opération, déduction faite des espaces communs affectés aux voiries, espaces verts, bassins de rétention.

Dans le cadre d'équipements, bâtiment ou infrastructures publiques, d'opérations spécifiques (logements sociaux, à loyers intermédiaires, maison de retraite, crèche/halte-garderie) l'emprise est non réglementée.

Article IIAU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,00 m. (ou 8,50 m. à Franquevaux) au faîte des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que :

- pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...,
- pour les aménagements des existants qui pourront rester à la hauteur d'origine,
- pour les bâtiments publics,
- dans le cadre d'opération à caractère social (PLS, Logement Sociaux, accession à la propriété...) dans la limite de 20 % de l'opération, le dépassement de hauteur est autorisé, passant ainsi à 11 m 50 au faîte, (soit l'équivalent à R+2).

En limite sud de la zone IIAU, les altitudes des faîtages de toute construction doivent impérativement être inférieures à celles de la ligne de crête réelle du plateau des Costières.

Dans le cadre d'une construction en limite séparative non accolée à une construction de l'autre côté de la limite, la hauteur maximale, avec inclinaison de la pente sur la propriété du demandeur, sera de :

- 3,50 m. au faîte pour les constructions annexes mentionnées à l'article IIAU 7,
- 4,50 m. au faîte pour les autres constructions,

tout en restant inférieure à la cote de la ligne de crête réelle du plateau des Costières.

Article IIAU 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur IIAUf, « hameau de Franquevaux », particulièrement sensible du fait de son histoire (ruines de l'Abbaye) et caractéristique du site inscrit de la Camargue, justifie que des prescriptions particulières puissent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France, en complément ou en ajustement des dispositions générales du règlement.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Règlement

Le volume

La hauteur des constructions et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

De plus, dans le secteur IIAUf, les constructions devront respecter, par leur volume et leurs proportions, le caractère architectural traditionnel du Hameau de Franquevaux.

Les toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite, de type « canal » ou similaire par l'aspect (tuile à emboîtement forme ronde) d'aspect vieilli.

La pente des toitures doit être déterminée en tenant compte des bâtiments voisins. Elle doit être de 30 % environ.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Dans le secteur IIAUf, les toitures seront à deux pentes, mais dans le cadre de constructions de maisons traditionnelles camarguaises, les dispositions techniques traditionnelles camarguaises (couverture en chaume, pente supérieure à 30 %) sont autorisées.

Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des matériaux de couverture, des enduits, des menuiseries et des huisseries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune, c'est-à-dire pas de teintes vives.

Les enduits tyroliens, de teintes vives ou à épiderme fantaisiste sont à exclure. De plus,

- dans le secteur IIAU: l'enduit d'aspect taloché fin ou projeté fin est préférable à l'enduit écrasé.

dans le secteur IIAUF: il devra y avoir mise en place d'enduits traditionnels de teinte claire au mortier de chaux ou similaire.

Les appareils de climatisations, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les annexes (dépendance, garage, local technique)

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'implantation d'antennes paraboliques en façades sur rue est interdite.

Règlement

Les clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement existant. Elles ne pourront pas dépasser 2 m. de hauteur, suivront la pente du terrain et respecteront obligatoirement les transparencies hydrauliques d'un gabarit suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'édification de clôture, les fossés existants devront être pris en compte et ne pourront être obstrués et supprimés.

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation du sol, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour celles qui seront maintenues, que celles qui seront à construire.

La construction d'une clôture, d'un portillon ou d'un portail, ainsi que tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration de travaux.

Pour les opérations d'ensemble, les clôtures seront réalisées par l'aménageur en façade sur rue principale. Elles seront traitées de façon homogène et uniforme en aspect et en couleur.

Dans le secteur IIAU :

Dans le cas des clôtures sur voies, elles seront traitées de façon homogène et uniforme en aspect et en couleur et seront constituées :

- soit d'un simple mur pouvant être surmonté par un couronnement (en pierre plat ou cintré ou en tuiles à deux pentes) : il ne dépassera pas 2 m de hauteur et, à moins d'être en pierres sèches, il sera enduit sur ses deux faces d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions environnantes ;
- soit de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 m à 0,60 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en fermette doublés de haies mixtes vives composées d'essences adaptées au climat local (la haie homogène de thuyas ou de cyprès est interdite). Les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive composées d'essences adaptées au climat local. Les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Dans le secteur IIAUf : les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux. Elles seront de préférence constituées d'une haie vive composées d'essences adaptées au climat local, éventuellement doublée par un simple grillage à claire-voie, afin de respecter la transparence hydraulique.

Dans le cadre de constructions neuves, la demande d'édification de la clôture devra obligatoirement être conjointe avec la demande de permis de construire.

Règlement

Article II AU 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 emplacement, y compris les accès et aires de manœuvre.

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol :

- aux changements de destination des bâtiments existants,
- aux extensions de bâtiments, le nombre d'emplacement de stationnement ne se calculant que par rapport à l'extension,

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement situées dans l'emprise du lot (garage compris).
- Dans le cas d'opération de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public pour trois logements.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble : il sera exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés sur l'espace commun (soit en bordure des voies nouvelles ou sous la forme de parking lié à l'opération).
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement par logement est ramené à une.
- Pour les services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.
- Pour les hôtels, bars et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les commerces:
 1. Pour ceux dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 50 m²
 2. Pour ceux dont la surface est comprise entre 100 m² et 250 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
 3. Pour ceux dont la surface est supérieure à 250 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - . du premier degré : une place et demi par classe,
 - . du second degré : deux places par classe,
 - . établissement pour adultes: 5 places par classe.
- Pour les établissements recevant du public (maison de retraite, mairie, complexe sportif, et autres ERP...) : les stationnements de véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
- Les établissements d'enseignement ou recevant du public doivent comporter un emplacement de 20 m² minimum pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et cyclomoteurs.

Règlement

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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 tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article II AU 13 : Obligation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chaque unité foncière doit comporter au moins un arbre par 200 m² et les espaces non bâties doivent être aménagés en espaces verts plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places lorsque les places de stationnement sont organisées longitudinalement de part et d'autres de la voie, et d'un arbre pour 4 places dans les autres cas.

Espaces verts publics d'accompagnement

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les espaces libres ouverts au public et plantés d'arbres d'espèces locales doivent représenter au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération. Il pourra s'agir de placettes plantées, d'espaces verts boisés et d'aires de jeux inaccessibles aux véhicules automobiles.

Ces espaces verts et aires de jeux seront réalisés d'un seul tenant pour les opérations portant sur une étendue de terrain comprise entre 5000 m² et 1 hectare. Au-delà, ils pourront être réalisés par tranches minimales de 500m².

Bassins de rétention

Lors de la création de bassin de rétention, si ces derniers sont aménagés, plantés et sécurisés, ils pourront alors être considérés comme des espaces verts publics d'accompagnement.

Règlement

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

En cas de division d'un terrain bâti depuis moins de dix ans, la surface des constructions déjà établies sur une partie du terrain doit apparaître et le droit à construire déjà utilisé sera alors déduit. Il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le Coefficient d'Occupation des Sol est fixé à 0,35 pour tous les types de construction. Il pourra être dépassé et atteindre 0,60 dans le cadre d'opération à caractère social ou pour les bâtiments à usage d'équipement public (scolaires, sanitaires, hospitalier, crèche/halte-garderie, maison de retraite) pour lequel la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Règlement

Chapitre 1bis – ZONE AUZ

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la ZAC de Cabassan et des Clarettes située au nord-est dans le prolongement de l'urbanisation du village. Elle est sous-tendue par un projet d'aménagement d'ensemble.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur AUZca, qui recouvre le site de Cabassan au nord,
- le secteur AUZcl, qui recouvre le site des Clarettes au sud.

Les aménagements, les implantations d'installations et de constructions doivent être réalisées selon les principes et les obligations découlant du projet urbain établi dans le cadre du PLU au titre d'une part de la prise en compte de l'urbanisation en continuité des zones et axes de circulation existants, et d'autre part de l'intégration paysagère de l'urbanisation nouvelle.

La zone AUZ fait l'objet d'une « orientation d'aménagement » jointe au PLU. Toute opération projetée dans cette zone devra être compatible avec les dispositions de cette orientation d'aménagement.

Dans le secteur AUZca :

- du fait de la présence d'un gazoduc, une partie du secteur (bande de 100 mètres de part et d'autre à compter de l'axe de la canalisation) est soumise à une contrainte de constructibilité limitée qui classe les terrains concernés en « catégorie A » limitant la densité à 4 logement ou équivalents à l'hectare. Une classification en « catégorie B » avec une densité de 40 logements ou équivalents à l'hectare est possible sous la condition du remplacement de la canalisation dans la section considérée.

Dans tous les cas, il subsiste une servitude non aedificandi de 8 m axée sur la canalisation.

- Le fossé de Cabassan à Beauvoisin est affecté d'une zone non aedificandi, dans laquelle l'édification de constructions, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, est interdite. Cette zone non aedificandi est une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges non aménagées, largeur qui peut être ramenée à 5 mètres lorsque la berge est aménagée en risberne.

Règlement

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article AUZ 2 ci-dessous et en particulier :

- les bâtiments destinés à abriter des animaux pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale, agricole ou industrielle
- les extensions pour les activités existantes non conformes à la vocation de la zone.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

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

Sont admises sous réserve des conditions fixées à l'article AUZ 1 :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine,...) ;
- les constructions (sauf celles mentionnées à l'article AUZ 1) à destination d'hébergement hôtelier, bar, restaurant, de bureaux, de commerces, de services ;
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du C.U. :
 - les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Règlement

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUZ 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

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

2. Voirie

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

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans l'**orientation d'aménagement**.

La terminaison des impasses devra être aménagée afin de permettre à tous types de véhicules de faire demi-tour aisément.

Les **nouvelles voies principales** ou de **liaison inter-quartier** appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres. La plate-forme devra être plantée avec des arbres de haute tige, prenant en compte le stationnement et les circulations piétonnes.

Les **nouvelles voies de desserte internes** à une opération d'ensemble appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 6 mètres plantée, prenant en compte le stationnement et les circulations piétonnes.

Article AUZ 4 : Desserte par les réseaux publics

1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toute opération et construction devront prendre en compte le raccordement au réseau d'eau brute en cours de réalisation. Il est précisé que cette eau est non potable, on en limitera donc l'usage à des fins autres que sanitaires.

Règlement

2. Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans tous les cas, quelle que soit la taille de l'opération, les aménagements devront garantir le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé, avant rejet vers les exutoires appropriés.

3. Electricité et téléphone

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

Article AUZ 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications différentes mentionnées aux documents graphiques ou dans l'**orientation d'aménagement**, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou devront respecter un recul minimum de 0,80 m.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du service public ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

En bordure du domaine ferroviaire, des clôtures défensives doivent être établies, en dehors de celui-ci, par les constructeurs, afin d'assurer la sécurité.

Article AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, soit 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

Règlement

de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L \geq H/2 \geq 3$ m.

Cas particulier des piscines non couvertes par une construction et ne dépassant pas du sol :
Elles peuvent toutefois être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 3 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont reliés par un élément bâti participant de la définition architecturale du projet.

Constructions annexes inférieures à 3,50 mètres au faîte (terrasse, piscine et plage, local technique et abri de jardin ou voiture, garage de moins de 50 m² de surface de plancher) : non réglementé.

Article AUZ 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

Article AUZ10 : Hauteur maximale des constructions

- Dans le secteur AUZca, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10,00 mètres à l'égout des toitures.
Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, ...
- Dans le secteur AUZel, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10,00 mètres à l'égout des toitures.
Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que :
 - pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, ...
 - pour les bâtiments publics
 - dans le cadre d'opération à caractère social (PLS, Logements Sociaux, accession à la propriété, ...) dans la limite de 25 % de l'opération, le dépassement de hauteur est autorisé, passant ainsi à 10,00 mètres à l'égout des toitures.

Article AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

Règlement

La topographie du terrain doit être, dans la mesure du possible, respectée.

Dans le secteur AUZel, les implantations des constructions principales ainsi que les clôtures limitant les terrains devront composer avec les différences de niveaux en aménageant des plateaux horizontaux dont les murs de soutènement n'excéderont pas 2,00 m de hauteur mesurés depuis l'aval.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Les projets doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).

Les dispositifs bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

En principe la grande dimension des percements rectangulaires sera verticale, toutefois les ouvertures excédant cette proportion seront autorisées si elles sont justifiées (baies vitrées de pièces principales, garages, ...).

Les vérandas devront dépendre d'une conception démontrant leur intégration à l'architecture de la construction dont elles font partie.

Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Ces règles de principe concernant les toitures acceptent des exceptions dans le cas de bâtiments spécialisés ou techniques (tribunes d'équipements sportifs, certains autres équipements, ...) pour lesquels la notion de toiture n'est pas prépondérante.

De même, pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures terrasses ou avec d'autres pourcentages de pente seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et/ou du stockage des eaux pluviales.

Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de

Règlement

relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, bois, béton traité, ... pourront rester apparents.

La couleur des matériaux de couverture, des enduits, des menuiseries et des huisseries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune, c'est-à-dire en excluant les teintes vives.

Les enduits tyroliens, de teintes vives ou à épiderme fantaisiste sont interdits, l'enduit taloché fin ou projeté fin est conseillé.

Les annexes (dépendances, garage, local technique)

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'implantation d'antennes paraboliques en façades sur rue est interdite.

Les clôtures

Dans le cas des clôtures sur voies, elles ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur, seront traitées de façon homogène et uniforme en aspect et en couleur et seront constituées :

- soit d'un simple mur pouvant être surmonté par un couronnement (en pierre, plat ou cintré, ou en tuiles à deux pentes) qui, à moins d'être en pierres sèches, sera enduit sur ses deux faces d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions environnantes ;
- soit de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 m à 0,60 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie doublés de haies mixtes vives composées d'essences adaptées au climat local (la haie homogène de thuyas ou de cyprès est interdite). Sauf dans le cas d'utilisation de matériaux nobles, les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces selon un traitement et une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes ;
- soit de grilles à panneaux rigides.

En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local. Les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Article AUZ 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Règlement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par emplacement, y compris les accès et aires de manœuvre.

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol :

- aux changements de destination des bâtiments existants,
- aux extensions de bâtiments, le nombre d'emplacement de stationnement ne se calculant que par rapport à l'extension.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places jusqu'à 200 m² de surface de plancher et trois places au-delà situées dans l'emprise du lot (garage compris).
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble : il sera exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés sur l'espace commun (soit en bordure des voies nouvelles ou sous la forme de parking lié à l'opération).
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement par logement est ramené à une.
- Pour les services de bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.
- Pour les hôtels, bars et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les commerces de détail : à minima, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - du premier degré : une place et demie par classe,
 - du second degré : deux places par classe,
 - établissement pour adultes : 5 places par classe.
- Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place pour 40 m² de surface de plancher.
- Les établissements d'enseignement ou recevant du public doivent comporter un emplacement de 20 m² minimum pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et cyclomoteurs.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements 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 peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

Article Auz 13 : Obligation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Règlement

Chaque unité foncière doit comporter au moins un arbre par 200 m² et les espaces non bâties doivent être aménagés en espaces verts plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places lorsque les places de stationnement sont organisées longitudinalement de part et d'autre de la voie, et d'un arbre pour 4 places dans les autres cas.

Espaces verts publics d'accompagnement

Les espaces libres ouverts au public et plantés d'arbres d'espèces locales doivent représenter au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération. Il pourra s'agir de placettes plantées, d'espaces verts boisés et d'aires de jeux inaccessibles aux véhicules automobiles.

Toutefois, les aménagements de voirie faisant apparaître un surcroît qualitatif d'espaces contribuant effectivement au verdissement du secteur considéré pourront être pris en compte dans ce pourcentage.

Bassins de rétention

Lors de la création de bassins de rétention, si ces derniers sont aménagés, plantés et sécurisés, ils pourront alors être considérés comme des espaces verts publics d'accompagnement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUZ 14 : Coefficient d'occupation du sol

La zone AUZ étant spécifique à la ZAC de Cabassan et des Clarettes, il est retenu, en application de l'article L 123.3 (dernier alinéa) du Code de l'urbanisme, une surface de plancher maximale de **40 000 m²** répartie ainsi :

- 20 000 m² pour le secteur AUZca
- 20 000 m² pour le secteur AUZcl

**ZAC « La Clastre »
COMMUNE DE BEAUVOISIN**

REGLEMENT

Titre 1 - Dispositions Générales

Affectation et division de la ZAC

Le territoire de la ZAC de « La Clastre » est divisé en zones dont les règles d'aménagement sont contenues dans le titre 2 du règlement.

Ces zones portent les désignations de références. Leurs délimitations figurent sur le document graphique.

Ces zones sont les suivantes :

ZONE AUZA1 : Habitat individuel, collectif, services, bureaux et commerces

ZONE AUZA2 : Habitat collectif, services, bureaux et commerces, habitat individuel

ZONE AUZB1 : Habitat individuel dense

ZONE AUZB2 : Habitat individuel

ZONE AUZC : Espaces verts

Titre 2 - Dispositions applicables aux différentes zones

Chapitre 1ter: dispositions applicables à la ZONE AUZA

Caractéristiques de la zone : c'est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif mais pouvant également recevoir de l'habitat individuel, des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics.

Le secteur AUZA comprendra 60 logements locatifs sociaux répartis en trois îlots distincts, selon les trois phases de réalisation de la ZAC.

Section I

Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2 ci-dessous.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Article 2 - Occupations et Utilisations du Sol autorisées ou soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées dans le secteur AUZA2 :

- les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine...), à l'hébergement hôtelier, bar, restaurant, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.
- les opérations d'ensemble
- Logements locatifs sociaux
- Les équipements publics

Dans le secteur AUZA2, en application de l'article L.123-1 alinéa 16 du code de l'urbanisme, les programmes de logements devront comprendre du logement locatif social, soit au minimum 60 logements locatifs sociaux répartis en trois îlots distincts.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Règlement

Section II

Conditions de l'Occupation des Sols

Article 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

Voirie :

Les largeurs des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 –Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite d'eaux usées de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseaux EP, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées

Règlement

Article 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies. Le cahier des recommandations architecturales définira les règles d'implantation par îlot.

Article 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites Séparatives

L'implantation des constructions en façade sur rue est autorisée. Toutefois, si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance horizontale entre tout point de l'immeuble à construire et le point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les constructions nouvelles non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- à 3 mètres pour les constructions annexes de moins de 50 m²
- à la moitié de la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, pour les autres constructions : $L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m

Article 9 - Emprise au Sol

Non réglementée

Article 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du bâtiment.

Les hauteurs maximales des constructions ne doivent pas dépasser :

- 11 mètres à l'égout du toit pour les logements collectifs, commerces, services, bureaux ou équipements publics ;
- 7 mètres à l'égout du toit pour les logements individuels.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Volumes : les formes et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes de type « centre ancien ».

Les façades : elles doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres. L'enduit est admis dans les tons « couleur pierre ».

Règlement

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Percements : les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles.

Toitures : les couvertures seront en tuiles demi-rondes d'aspect vieilli clair. Les pentes de toits seront de 33 %. Des toitures terrasses pourront être autorisées en tant que terrasses accessibles. Les antennes et les paraboles en toiture doivent être placées discrètement de manière à ne pas altérer la perception par rapport à la voie publique.

Enseignes : une seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée et seront soumises à autorisation. Les citermes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, dissimulées. Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits ; ils doivent être, au moins, dissimulées et insonorisés.

Éléments bioclimatiques : les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les capteurs solaires doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Clôtures : toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement. Les nouvelles clôtures ne pourront dépasser 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bâti plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, soit en pierre, soit en aggloméré de ciment, obligatoirement enduit sur 2 faces.
- soit d'une haie végétale formée d'essences locales variées. La haie peut être doublée d'une clôture grillagée implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite.

Les clôtures entre parcelles seront constituées de manière générale :

- soit d'un mur bâti plein, obligatoirement enduit sur 2 faces (même enduit et même finition que l'habitation), pouvant être surmonté d'un couronnement demi cylindrique ou pierre, d'une grille ou d'un grillage.
- soit d'une clôture grillagée dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale formée d'essences locales variées.

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 et matérialisés.

- habitat collectif : 1,5 place minimum par logement
- habitat individuel : 2 places minimum par logement

Règlement

- logements sociaux : 1 place par logement
- commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente
- bureaux, services et équipements publics : un nombre de place de stationnement adapté à l'opération avec au minimum 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Il doit être prévu en plus 0,5 place de stationnement par logement aménagée sur les parties communes de la ZAC.

Article 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération d'ensemble comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

Les espaces libres privatifs doivent être traités en jardin entretenu. Un arbre de haute tige par 200 m² est exigé.

Section III

Possibilités d'Occupation des Sols

Article 14 -Possibilités maximales d'Occupation des Sols

La surface de plancher maximum (hors équipements publics prévus dans le cadre de la ZAC) est de :

- 2 000 m² pour le secteur AUZA1
- 18 000 m² pour le secteur AUZA2

Règlement

Chapitre 2 ter: dispositions applicables à la ZONE AUZB

Caractéristiques de la zone : c'est une zone destinée à recevoir de l'habitat individuel. La zone AUZB est divisée en deux secteurs AUZB1 et AUZB2 ; le secteur AUZB1 est plus particulièrement destiné à recevoir de l'habitat individuel dense.

Section I

Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2 ci-dessous.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Article 2 - Occupations et Utilisations du Sol autorisées ou soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat individuel et d'équipements publics.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Section II

Conditions de l'Occupation des Sols

Article 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Règlement

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

Voirie : Les largeurs des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 –Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite d'eaux usées de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseaux EP, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire. Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se réaliser :

- pour le secteur AUZB1 : les constructions devront s'implanter de préférence à l'alignement des voies ou avec un retrait de 3 mètres.
- pour le secteur AUZB2 : si les constructions ne sont pas établies à l'alignement, elles devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à cet alignement.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en façade sur rue devra constituer un front bâti semi-continu (implantation sur au moins une des deux limites latérales aboutissant aux voies). Si la

Règlement

construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance horizontale entre tout point de l'immeuble à construire et le point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions nouvelles non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale :

- à 3 mètres pour les constructions annexes de moins de 50 m²
- à la moitié de la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, pour les autres constructions : $L=0$ ou $L>H/2>3$ m

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementée

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du bâtiment.

Les hauteurs maximales des constructions (à l'égout du toit) ne doivent pas dépasser 7 mètres.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Volumes : les formes et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes de type « centre ancien ».

Les façades : elles doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres. L'enduit est admis dans les tons « couleur pierre ». Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Percements : les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles.

Climatiseurs : les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits ; ils doivent être, au moins, dissimulées et insonorisés.

Toitures : les couvertures seront en tuiles demi-rondes d'aspect vieilli clair. Les pentes de toits

Règlement

seront de 33 %. Des toitures terrasses pourront être autorisées en tant que terrasses accessibles. Les antennes et les paraboles en toiture doivent être placées discrètement de manière à ne pas altérer la perception par rapport à la voie publique.

Éléments bioclimatiques : les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les capteurs solaires doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Clôtures : toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement. Les nouvelles clôtures ne pourront dépasser 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bâti plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, soit en pierre, soit en aggloméré de ciment, obligatoirement enduit sur 2 faces.
- soit d'une haie végétale formée d'essences locales variées. La haie peut être doublée d'une clôture grillagée implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite.

Les clôtures entre parcelles seront constituées de manière générale :

- soit d'un mur bâti plein, obligatoirement enduit sur 2 faces (même enduit et même finition que l'habitation), pouvant être surmonté d'un couronnement demi cylindrique ou pierre, d'une grille ou d'un grillage.
- soit d'une clôture grillagée dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale formée d'essences locales variées.

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 et matérialisés.

Pour les secteurs AUZB1 et AUZB2 : 2 places minimum par logement. Il doit être prévu en plus 0,5 place de stationnement par logement aménagée sur les parties communes de la ZAC.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération d'ensemble comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

Les espaces libres privatisés doivent être traités en jardin entretenu. Un arbre de haute tige par 100 m² est exigé.

Règlement

Section III

Possibilités d'Occupation des Sols

Article 14 -Possibilités maximales d'Occupation des Sols

La surface de plancher maximum est de :

- 12 500 m² pour le secteur AUZB1
- 14 500 m² pour le secteur AUZB2

Règlement

Chapitre 3 ter: dispositions applicables à la ZONE AUZC

Caractéristiques de la zone : ce sont des zones vertes existantes ou à créer, pouvant comporter des réseaux et des circulations de services ainsi que des circulations piétonnes. Les espaces verts existants doivent être maintenus.

Section I

Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Tous types de travaux ou de constructions ou d'occupation non mentionnés à l'article 2 ci-dessous

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Article 2 - Occupations et Utilisations du Sol autorisées ou soumises à conditions particulières

- les jardins d'agrément
- les espaces verts
- les aires de jeux
- les clôtures
- les plantations autorisées à l'article 13
- les voiries et réseaux divers
- les chemins piétons
- les équipements publics

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Règlement

Section II

Conditions de l'Occupation des Sols

Article 3 - Accès et Voirie

Les largeurs des accès et voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 - Desserte par les Réseaux

Les branchements ou raccordements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Il est prévu un raccordement obligatoire au réseau d'eau brute.

Article 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé

Article 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet

Article 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet

Article 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet

Article 9 - Emprise au Sol

Sans objet

Règlement

Article 10 - Hauteur des Constructions

Sans objet

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article 12 -Stationnement des Véhicules

Sans objet

Article 13 - Espaces libres et Plantations

Les plantations existantes doivent être conservées. Dans le cas où des arbres devaient être abattus, il convient de procéder à leur remplacement.

Section III

Possibilités d'Occupation des Sols

Article 14 -Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le COS est nul.

Règlement

Chapitre 2 - ZONE IVAU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée, destinée à recevoir des activités multiples une fois les équipements réalisés.

Les aménageurs doivent financer les équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone (desserte par les réseaux – voirie).

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article IVAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article IVAU 2 ci-dessous et en particulier :

- Les constructions isolées à usage d'habitat ;

Les terrains de camping-caravaning, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes de tourisme et des habitations légères de loisirs, les carrières.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

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

Sont admises sous réserve des conditions fixées à l'article IVAU 1 :

- Les opérations d'ensemble à dominante d'activités.
- Les constructions à dominante d'activités (tertiaire, commerce, bureaux et services, entrepôts commerciaux, équipements) à condition de leur insertion dans le plan d'aménagement général de la zone.
- Les installations classées non préjudiciables au développement des zones avoisinantes et à condition de leur insertion dans le plan d'aménagement général de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation lorsque leur présence est nécessaire pour le fonctionnement ou le gardiennage des établissements, incluse dans le bâtiment principal d'activité.

Règlement

- Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation.
- Les murs de clôture soumis à Déclaration Préalable ou joint au Permis de Construire.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article IVAU 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

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

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une largeur de plate-forme de 10 mètres.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article IVAU 4 : Desserte par les réseaux publics

1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Toute nouvelle opération et construction devront prendre en compte le raccordement (immédiat ou ultérieur) au réseau d'eau brute en cours de réalisation. Il est précisé que cette eau est non potable, on en limitera donc l'usage à des fins autres que sanitaires.

Règlement

2. Assainissement :

Eaux usées – Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En attendant le cas échéant, la réalisation de celui-ci, l'assainissement individuel est admissible avec raccordement en attente.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Les dispositifs d'assainissement doivent être constitués en dehors du chemin de fer, sans déversement dans ses emprises.

Eaux pluviales – 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 et, dans tous les cas, hors des emprises ferroviaires.

Dans tous les cas, quelle que soit la taille de l'opération, les aménagements devront garantir le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisés.

3. Energies et Télécommunications :

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain. Elle ne sera que très exceptionnellement admise en aérien sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article IVAU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article IVAU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculément indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à 8 mètres de l'emprise des voies afin de permettre le stationnement en façade.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

En bordure du domaine ferroviaire des clôtures défensives doivent être établies, en dehors de celui-ci, par les constructeurs.

Article IVAU 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 moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Règlement

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

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

Les constructions non contigües 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, exception faite pour les silos.

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

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles.

Article IVAU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article IVAU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11,50 mètres.

Article IVAU 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement général. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance (interdiction des plaques galvanisées brutes). En outre, les toitures seront mates ou satinées, et plus sombres que les murs. La maçonnerie doit être enduite sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Les appareils de climatisations, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les

Règlement

appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Article IVAU 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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 : 1 place par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, établissements artisanaux ou industriels, entrepôts commerciaux : 1 place pour 3 emplois.
- Pour les commerces
 1. Pour ceux dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 50 m²
 2. Pour ceux dont la surface est comprise entre 100 m² et 250 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
 3. Pour ceux dont la surface est supérieure à 250 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

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

Article IVAU 13 : Obligation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités avec soin et, dans la mesure du possible, plantés.

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

Règlement

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IVAU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone est fixé à 0,60.

Règlement

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Règlement

Chapitre 1 – ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone **agricole**, équipée ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Art. 123-7 du CU)

Cette zone est divisée en six secteurs :

- secteur **As** : lié à la protection et au fonctionnement de la station d'épuration ;
- secteur **Av** : correspondant à la plaine du Vistre, avec condition d'implantation des constructions agricoles et d'habitations liées aux exploitations agricoles.
- secteur **Ac** : correspondant à la zone agricole des Costières, avec comme seule possibilité la construction de bâtiments à usage agricole et de leur logement de fonction en raison de l'intérêt paysager et économique du secteur ;
- secteur **Af** : correspondant au Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Camargue Gardioise fluvio-lacustre » autour de Franquevaux : Présence d'habitats naturels (marais, près salés, hautes jonchées) et d'espèces (Cistude d'Europe, Lucarne Cerf Volant, Grand capricorne, Grand Rhinolophe) à préserver. La perturbation des biotopes, sites de pontes et d'hibernation des habitats d'espèces protégées.
- secteur **Am** : il s'agit du périmètre déterminé autour des mas pouvant accueillir de nouvelles constructions agricoles
- secteur **Ai** : correspondant à une frange inconstructible en périphérie de la commune, afin d'assurer une coupe verte entre Beauvoisin et Générac, et de préserver la ligne de crête des Costières garantissant l'identité rurale des lieux.

Cette zone A est concernée par plusieurs **cours d'eau ou fossés**. Ils sont repérés et identifiés sur les plans de zonage. Ils sont affectés d'une **zone non aedificandi**, dans laquelle l'édification de constructions, murs de clôtures en dur compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, est interdit. Cette zone non aedificandi est une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges, largeur qui peut être ramenée à 5 mètres lorsque la berge est aménagée en risberme, devant permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Elle doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage. Par ailleurs, la création de campings est interdite dans ces secteurs.

Certains secteurs des zones **Ac** et **Am** sont concernés par le périmètre de protection rapprochée du **captage d'eau potable** de Franquevaux (voir document graphique), dans lequel les règles suivantes s'appliquent :

- les forages atteignant l'aquifère astien sont interdits,
- tous les forages de plus de 8 m³/h sont soumis à autorisation,
- l'application des réglementations relatives à la protection des eaux souterraines et concernant les installations classées est strictement observée.

Règlement

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2.
- Les constructions à usage d'habitation, non nécessaires à l'exploitation agricole.

Sur le secteur de Franquevaux :

Dans les périmètres de protection d'alimentation en eau des "Forages du stade de Franquevaux", les occupations du sol doivent respecter les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral N°2008-354-5 du 19 décembre 2008 joint en annexe du PLU.

En particulier dans le secteur Af :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- l'assèchement des marais,
- le comblement des zones humides par affouillement et exhaussement de sol,
- la création de nouvelles infrastructures à fort impact paysager (routes et pistes).

Dans le secteur Ai :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- la création de nouvelles infrastructures à fort impact paysager ;
- toutes les constructions quelle que soit leur destination.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

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

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

- Dans le secteur As :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics existants (station d'épuration, déchetterie...).

- Dans le secteur Av :

- Les constructions nouvelles ou extensions, y compris celles relevant du régime des I.C.P.E., nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Il peut s'agir des bâtiments destinés à la remise du matériel, ainsi qu'au stockage, au conditionnement et à la transformation des récoltes, ainsi qu'au logement du chef d'exploitation, rendues nécessaires par la création d'un nouveau siège d'exploitation, pour l'extension d'une installation agricole existante ou pour le transfert d'un siège. La maison d'habitation sera édifiée concomitamment ou après que soient construits les bâtiments nécessaires à l'exploitation. Elle sera de plus contiguë aux bâtiments d'activité.

- Les serres.

Règlement

- Les nouveaux élevages soumis ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de cinq cents mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat ou de loisirs.
- Les annexes (piscine et plage, abri de jardin ou voiture et local technique de moins de 50 m² de surface de plancher) des habitations sur les parcelles bâties.
- Le changement de destination, dans la limite du volume existant, de bâtiments agricoles régulièrement édifiés et présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cela concerne les activités d'accueil, à caractère ou non touristique ou hôtelier, développées sur la base des bâtiments existants, et pouvant changer de destination : logements de fonctions, locations saisonnières, gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme, constituant le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L144.1 du C.R. et conformément au décret n°2003-685 du 24 juillet 2003, sous réserve de pouvoir déterminer préalablement le mode de réalisation des réseaux publics nécessaires (article L. 421-5 du C.U.)
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) voir art L.111-3 (du code de l'Urbanisme) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre, comprenant la réalisation d'un niveau refuge.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.
- les ouvrages techniques de type antennes, éoliennes...
- Les murs de clôture soumis à Déclaration Préalable ou joint au Permis de Construire.
- Les abris à chevaux et fourrage dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et exclusivement en bois.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

- Dans le secteur Ac :

- Les bâtiments, les serres et les ouvrages techniques n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat, liés à l'exploitation agricole ;
- l'extension des entrepôts agricoles existants ;
- les constructions à usage d'habitation limitées à un seul logement considéré comme étant de fonction et ne pouvant dépasser 80 m² de surface de plancher, contiguës aux bâtiments relevant de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture.

- Dans le secteur Am :

- Les constructions nouvelles ou extensions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Sont concernés les bâtiments destinés à la remise du matériel, ainsi qu'au stockage, au conditionnement et à la transformation des récoltes, rendus nécessaires par la création d'un

Règlement

nouveau siège d'exploitation, pour l'extension d'une installation agricole existante ou pour le transfert d'un siège. Dans ces cas, les bâtiments seront regroupés dans un rayon de 60 mètres autour du siège d'exploitation existant.

- L'extension des constructions d'habitation régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'activité agricole (excepté les élevages), ainsi que l'extension des I.C.P.E. existantes.
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre ;
- Les annexes (piscine et plage, abri de jardin ou voiture et local technique de moins de 50 m² de surface de plancher.) des habitations sur les parcelles bâties.
- Les murs de clôture soumis à Déclaration Préalable ou joint au Permis de Construire.

Dans le secteur Ai :

- Les abris à chevaux et fourrage dans la limite de 60 m² de surface de plancher et exclusivement en bois ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.

Les ouvrages techniques de type antcnacs.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Af :

- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des manades de taureaux et chevaux (structures destinées au tri, à l'accueil et la réception, arènes, couloirs de contention) ; ainsi qu'à l'accueil et la réception du public) ;
- les bâtiments, n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat, liés à l'exploitation agricole ;
- Les extensions en hauteur uniquement, des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. de plus de 60 m² de surface de plancher ;
- Les annexes (piscine et plage, abri de jardin ou voiture et local technique de moins de 50 m² de surface de plancher.) des habitations sur les parcelles bâties ;
- Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le long des C.D. 139 et 197, les accès sont limités à un seul par tènement de propriété. Ils sont interdits lorsque le tènement de propriété est desservi par une autre voie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux publics

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée sur le réseau collectif d'eau potable, s'il existe à proximité. Il sera à la charge du pétitionnaire et les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété. En l'absence de réseau public, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et précisés.

Règlement

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux, est interdite.

Les eaux résiduaires devront être épurées par des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans les réseaux 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.

Pour toutes nouvelles constructions, le pétitionnaire devra prévoir les dispositifs compensatoires nécessaires à la récupération, au stockage de l'eau de pluie dans la limite de 100 l par m² de surface imperméabilisée.

3. Energies et Télécommunications

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculément indiquées au plan. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 7 m. de l'emprise existante ou prévue des chemins communaux et intercommunaux, de 5 m. de celle des autres voies et de 20 mètres des axes des voies départementales.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles, tout comme les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions non contigües, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. $L \geq H \geq 4$ m.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles, tout comme les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments s'implanteront de manière à minimiser la surface d'assiette des constructions, tout en respectant le caractère architectural de l'ensemble bâti.

Les constructions, équipements et outillages liés au fonctionnement du Service Public Ferroviaire, dont les impératifs techniques et de sécurité commandent leur implantation, dérogent à ces règles, tout comme les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2, la hauteur au faîte est limitée à 8,00 m. (ou 8,50 m. à Franquevaux) ; elle est portée à 9,00 m. (ou 9,50 m. à Franquevaux) si ces constructions sont réalisées sur garages.

- dans les secteurs Ac, Am et Av :

Pour les installations et dépôts agricoles autorisés à l'article A2, la hauteur est limitée à 10 m au faîte. Le dépassement de cette hauteur maximale est admis :

- pour les annexes fonctionnelles telles que silos, machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, réfrigérant ou pour des éléments ponctuels de superstructures ;
- pour les constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

- dans le secteur Af :

Les constructions en dur (hors bois) nécessaires au fonctionnement des manades (structures destinées au tri, à l'accueil, réception, arènes, couloirs de contention) ne doivent pas dépasser

Règlement

1m de hauteur, les parties supérieures en bois notamment, pourront atteindre une hauteur de l'ordre de 5 mètres.

Les annexes (abri de jardin et local technique de moins de 30 m² de surface de plancher) des habitations sur les parcelles bâties sont limitées en hauteur à 4 m. au faîte.

Pour les installations et dépôts agricoles autorisés à l'article A2, la hauteur est limitée à 10 m au faîte. Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que silos, machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, réfrigérant ou pour des éléments ponctuels de superstructures ;

En limite Nord de la zone Ac, les constructions agricoles doivent être implantées de telle façon que les altitudes des faîtages soient strictement inférieures à celles de la ligne de crête réelle des Costières afin de préserver celle-ci.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du C.U.).

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Les appareils de climatisations, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement général. L'emploi de tôle est proscrit dans le secteur Ac. Les murs devront être maçonnés.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Règlement

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance (interdiction des plaques galvanisées brutes). En outre, les toitures seront mates ou satinées, et plus sombres que les murs. La maçonnerie doit être enduite sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine ou encore d'améliorer son caractère architectural.

- En particulier en secteur Af :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des manades (structures destinées au tri, à l'accueil, réception, arènes, couloir de contention) doivent respecter les tons (enduit traditionnel de teinte claire au mortier de chaux ou similaire) et pourront adapter leurs formes à la tradition camarguaise.

Le hameau de Franquevaux, particulièrement sensible du fait de son histoire (ruines de l'Abbaye) et caractéristique du site inscrit de la Camargue, justifie que des prescriptions particulières puissent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France, en complément ou en ajustement des dispositions générales du règlement.

- En particulier en secteur Am :

Les extensions et nouvelles constructions doivent s'intégrer au bâti existant afin de composer une silhouette compacte et de respecter le caractère architectural (pente et aspect des toitures, ouvertures, aspect extérieur) du mas existant.

Article A 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et d'essences locales.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts autorisés à l'article A2. L'utilisation d'espèces locales (fruitiers, oliviers, pins, cyprés, tamaris...) sera privilégiée pour une meilleure intégration dans l'environnement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement

Chapitre 1 – ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur Nc : où des constructions existent ;
- le secteur Np : qui comprend le château de Beauvoisin, ainsi que les arènes et le stade de Franquevaux.

Cette zone est concernée par plusieurs cours d'eau (repérés sur les documents graphiques) en bordure desquels, les constructions ainsi que toute opération d'aménagement devront respecter une marge de recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau pour permettre le libre écoulement des eaux et assurer la salubrité et la sécurité publique.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article N 2.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

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

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

Dans l'ensemble du secteur N :

- Les bâtiments techniques nécessaires à la pratique du moto-cross existant au Bois de la Vieille, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale (bâti existant compris).

Règlement

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension, limitée à 30 % de l'emprise au sol, sans changement de destination, des activités existantes autorisées à la date d'approbation du P.L.U. ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol sans changement de destination des serres existantes.
- Les abris à chevaux et fourrage dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et exclusivement en bois ;
- Les installations techniques et extensions nécessaires à l'exploitation de sel gemme.
- Les bâtiments liés à une exploitation d'élevage : les hangars de stockage sont autorisés en zone N

Dans le secteur Nc :

- L'extension en continuité des habitations existantes autorisées à la date d'approbation du P.L.U. et limitée à 40 % de l'emprise au sol ;
- L'aménagement, dans le bâti existant autorisé à la date d'approbation du P.L.U., de pièces à caractère d'habitation, limitées à 40 % de la surface de plancher existante ;
- Les annexes (piscine et plage, abri de jardin ou voiture et local technique de moins de 50 m² de surface de plancher) des habitations sur les parcelles bâties ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre.
- Les murs de clôture soumis à Déclaration Préalable ou joint au Permis de Construire.

Dans le secteur Np :

- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol, sans changement de destination, en continuité des habitations existantes autorisées à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les équipements, espaces et bâtiments publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) nonobstant les travaux de réduction de la vulnérabilité et sous réserve de non changement de destination des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre.

Dans les zones inondables concernées par les aléas débordement et par le ruissellement pluvial, il conviendra de se référer aux dispositions du titre VII du règlement.

Règlement

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 : Accès et voirie

Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Article N 4 : Desserte par les réseaux publics

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes, s'il existe. Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et précisées lors du dépôt d'un permis de construire.

2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux, est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront garantir 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. Energies et Télécommunications

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseaux publics d'assainissement et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration du terrain devront satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Règlement

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- dans le secteur Nc : à une distance au moins égale à 4 m. de l'emprise actuelle ou projetée des voies.
- dans le secteur Np : à une distance au moins égale à 4 m. de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées à l'article N2 pourront s'implanter :

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m au faîte,
- soit 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 mètres : $L \geq H/2 \geq 4m$.

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

Dans le secteur Nc : les constructions annexes nouvelles non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point du bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans le secteur Np : non réglementée.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Nc : La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîte.

Dans le secteur Np : non réglementée.

Règlement

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les capteurs solaires et le photovoltaïque doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les appareils de climatisations, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitrines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les climatiseurs posés au sol sont interdits.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Article N 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les établissements ou espaces recevant du public doivent comporter un emplacement de 10 m² minimum pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et cyclomoteurs.

Article N 13 : Obligation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Règlement

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur Nc : le C.O.S. est limité à 0,15 pour les constructions autorisées.

Dans le secteur Np : non réglementé.

Règlement

TITRE VI : ANNEXES AU REGLEMENT

Règlement

Liste des lotissements ayant leurs propres règles d'urbanisme

Liste des lotissements ayant leurs propres règles d'urbanisme

NOM DU LOTISSEMENT	DATE D'ACCORD	NOMBRE DE LOTS	ADRESSE
SASI/SIAU	08/04/2002	1	FONTANILLES
LES PRES D'HONORE	20/07/2004	13	FONTANILLES
LE CLOS DES PASTEURS	02/06/2005	41	RUE DES NOYERS
LE CLOS DE L'ESQUILLON	15/01/2007	5	ROUTE DE VAUVERT
LE DOMAIN DE BELVEDIM	08/10/2007	34	RUE DE MEMIERE
LES FIGUIERES	09/11/2007	30	RUE DE L'ANCIEN STADE
LES TERRASSES DE TOVANA	16/11/2007	13	CHEMIN DE LA PASSERONNE



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

COMMUNE DE BEAUVOISIN

Règlement du PPRI

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE :

Lexique	Page 112
---------------	----------

DEUXIEME PARTIE :

Clauses réglementaires applicables dans chaque zone aux projets nouveaux	Page 117
---	-----------------

II-1 Clauses réglementaires applicables en zones d'aléa fort (Ua, Ub, Uc, IIAU, AUZA2, AUZCA, A, N)	Page 119
--	-----------------

II-2 Clauses réglementaires applicables en zones non urbaines d'aléa modéré et de ruissellement pluvial (AUZA2, AUZCa, A, N)	Page 126
---	-----------------

II-3 Clauses réglementaires applicables en zones urbaines d'aléa modéré et de ruissellement pluvial (Ua, Ub, Uc, Un, IIAU)	Page 133
---	-----------------

II-4 Clauses réglementaires applicables en zones non urbaines d'aléa résiduel (AUZA2, AUZCa, A, N)	Page 139
---	-----------------

II-5 Clauses réglementaires applicables en zones urbaines d'aléa résiduel (Ua, Ub, Uc, Un, IIAU)	Page 144
---	-----------------

LEXIQUE

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

L'Aléa de référence : correspond à la plus forte valeur entre la crue historique et la crue centennales calculée par méthode statistique. Il est déterminé à partir des critères de hauteur d'eau et éventuellement de vitesse d'écoulement, et qualifié selon les seuils de fort ou modéré. Le Rhône étant considéré comme fleuve à cinétique lente, les seuils de qualification de l'aléa diffèrent de ceux des fleuves à crues rapides, en raison du délai de prévenance et de survenance des événements : l'aléa est qualifié de fort quand la hauteur d'eau dépasse 1 m, tandis qu'ailleurs, le passage à fort est déclenché par une hauteur d'eau d'au moins 50 cm.

A partir de cet aléa de référence, on distingue :

- Les zones de danger, correspondant à un aléa fort (F), où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 1.00 m pour la crue de référence du Rhône et supérieure à 50 cm pour les autres cours d'eau.
- Les zones de précaution, correspondant à des secteurs moindrement exposés à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champs d'expansion, et qui regroupent :
 - la zone d'aléa modéré (M), où la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure ou égale à 1.00 m pour la crue de référence du Rhône et inférieure à 50 cm pour les autres cours d'eau.
 - la zone d'aléa résiduel (R), qui correspond aux secteurs non inondés par la crue de référence mais potentiellement inondables par une crue supérieure.

Annexe : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : transformation d'une surface pour changer l'usage.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

l'habitation ;

- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement

hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/.

Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.

Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : a > b > c > d
Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Cote NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Cote PHE (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

La cote de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

Côte TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou aléa de référence: crue servant de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique : crue connue par le passé.

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m^3/s).

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Établissement recevant des populations vulnérables : Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Extension : augmentation de l'emprise et / ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc).

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondable. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques. A titre d'exemple, on distingue :

- le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)**
- le **Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt (PPRif)**
- le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain (PPRMT)** : glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements-effondrements de cavités, coulées boueuses.
- le **Plan de prévention des Risques Technologiques (PPRT)** autour de certaines usines classées Seveso.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Risque d'inondation : combinaison de la probabilité d'une inondation [*aléa*] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [*enjeux*] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Zone de danger : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone de précaution : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone refuge : niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

DEUXIEME PARTIE :

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE AUX PROJETS NOUVEAUX

Conventions applicables à toutes les zones :

* Indépendamment des prescriptions édictées par ce Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPRI (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc).

* En application de l'article R431.9 du code de l'urbanisme, les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au **nivellement général de la France (NGF)**.
Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa fort (zones F-U, F-NU, F-Ucu) ou en secteur d'aléa modéré (zones M-U, M-NU, M-Ucu) devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le règlement du PPRI (article R431.16 du code de l'urbanisme). Cette attestation précisera la côte du TN, la côte de référence, et les cotes des différents niveaux de planchers bâties.

* les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un **calage des planchers**, par rapport à la cote PHE ou la cote TN. Cette cote imposée (par exemple PHE+30cm ou TN+50cm) constitue un minimum. Dans le cas d'un calage par rapport à la cote PHE et dans l'hypothèse où celle-ci n'est pas définie, il conviendra de caler le plancher par défaut à :

- TN+80cm en zones d'aléa modéré (M-NU, M-U, M-Ucu)
- TN+1,50m en zones d'aléa fort (F-NU, F-U, F-Ucu)

* **Les travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans conditions.

* **Lorsqu'un bâtiment est traversé par une limite de zonage, les mesures réglementaires correspondant au zonage le plus contraignant lui seront appliquées.**

* Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être **cumulatives** : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20m² au sol et une annexe.

II-1. Clauses réglementaires applicables en zones d'aléa fort (Ua, Ub, Uc, II AU, AUZA2, AUZCA, A, N)

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1a) la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,

1c) l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,

1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,

1g) la création de nouvelles **déchetteries**,

1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

1i) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,

7) la création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

c) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

d) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

e) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE..

f) L'**extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

g) dispositions strictement limitées à la zone F-Ucu :

* L'**extension des bâtiments existants**, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),
- que les surfaces créées n'excèdent pas 2 fois l'emprise au sol initiale.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

* La **création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- que la création fasse suite à une démolition,
- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),
- que les surfaces créées n'excèdent pas 3 fois l'emprise au sol du bâtiment démolи.

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

h) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la

PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'*ouvertures au-dessus de la cote de la PHE* est admise.

La création d'*ouvertures en dessous de la cote de la PHE* est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

j) **disposition strictement limitée à la zone F-Ucu : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants**, même avec augmentation du nombre de logements, sont admis au niveau du sol existant (et non plus à PHE+30cm comme dans le reste des zones de danger F-U et F-NU), sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),

- que les niveaux sous la PHE ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces et d'étages en logements.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables

- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais

- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la PHE+30cm)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :
 - la création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote PHE+30cm.
 - la modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

o) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.

p) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.

u) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

II-2. Clauses réglementaires applicables en zones non urbaines d'alea modéré et de ruissellement pluvial (AUZA2, AUZCA, A, N)

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,

1c) l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,

1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

1g) la création de nouvelles **déchetteries**,

1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

1i) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,

7) la création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles :

a) La **reconstruction** est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

c) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

d) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'**extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE..

f) L'**extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

h) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous

réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :
 - la création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote PHE+30cm.
 - la modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

o) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.

p) La création ou modification de ***clôtures*** et de ***murs*** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les ***châssis et serres*** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de ***déblais/remblais*** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) Les ***éoliennes*** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.

t) L'implantation d'***unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque*** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.

u) Les ***aménagements publics légers***, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des ***préaux et halles publics et des manèges équestres*** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) La ***création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage*** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote de la PHE.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

II-3. Clauses réglementaires applicables en zone urbaine d'aléa modéré et de ruissellement pluvial (Ua, Ub, Uc, Un, IIAU)

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
- 1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

d) La **création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole)** est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote PHE+30cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

g) dispositions strictement limitées à la zone M-Ucu :

* ***L'extension des bâtiments existants*** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement (b). A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

* ***La création de bâtimonte nouveaux*** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b).

h) La création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

i) ***La modification de construction*** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

j) **disposition strictement limitée à la zone Ua sans Uaf : la modification ou le changement**

de destination de bâtiments existants sont admis au niveau du sol existant (et non plus à PHE+30cm comme dans le reste des zones de précaution M-U), avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),

- que les niveaux sous la cote PHE ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables

- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais

- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,

- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;

- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

o) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.

p) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.

u) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

II-4. Clauses réglementaires applicables en zones non urbaines d'aléa résiduel (AUZA2, AUZCA, A, N)

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone R-NU

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,

1c) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,

1f) la création de nouvelles **stations d'épuration**,

1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction** est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+50cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

c) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

d) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'**extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) L'**extension à l'étage des bâtiments existants de logements et d'activités** est admise sans création de logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire.

h) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise pour la création de **chambres d'hôtes** sous réserve que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+50cm.

La création d'**ouvertures** est admise.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes et les extensions des stations existantes sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+50cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+50cm)

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm

Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+50cm

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :

- la création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote TN+50cm.

- la modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+50cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+50cm.

n) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+50cm.

p) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
 - . la largeur ne devra pas excéder 20m.
 - . un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
 - . un espace minimal de 10m. sera maintenu dans le sens longitudinal.

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

r) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+50cm.

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la TN+50cm ;

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+50cm.

u) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) La création ou l'extension de **bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation,
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN+30cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

x) la création de constructions (y compris d'habitation) nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :

- de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+50cm.

II-5. Clauses réglementaires applicables en zones urbaines d'aléa résiduel (Ua, Ub, Uc, Un, II AU)

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements stratégiques**,
- 1f) la création de nouvelles **stations d'épuration**,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Article 2-1 : constructions nouvelles

- a) La **reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 50cm.
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
 - b) L'**extension des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.
- La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.
- c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

d) La **création ou l'extension au sol des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole)** est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+50cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

g) **dispositions strictement limitées à la zone R-Ucu :**

* **L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+50cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b) ou à des établissements recevant des populations vulnérables (a du lexique),

* **La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+50cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b) ou à des établissements recevant des populations vulnérables (a du lexique).

h) La création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de

destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'*ouvertures* est admise.

j) **disposition strictement limitée à la zone Ua sans Uaf : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis au niveau du sol existant (et non plus à TN+50cm comme dans le reste de la zone R-U), avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique) ni à des locaux de logement (b).

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+50cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+50cm)

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm

Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+50cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- o) L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+50cm.

p) La création ou modification de *clôtures* et de *murs* est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les *châssis* et *les serres* nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :
- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
. la largeur ne devra pas excéder 20m.
. un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
. un espace minimal de 10m. sera maintenu dans le sens longitudinal.
Exemple : pour planter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

r) Les opérations de *déblais/remblais* sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) Les *éoliennes* sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+50cm.

t) L'implantation d'*unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque* prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la TN+50cm ;
Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+50cm.

u) Les *aménagements publics légers*, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des *préaux et halles publics et des manèges équestres* est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.