

Modification n°1 du P.L.U.

Commune de Saint-Victor-la-Coste

Règlement écrit



Préambule

Désignation des zones du PLU et des secteurs.

Dénomination des zones	Désignation des zones.
Zones urbaines	
Uv	Zone urbaine du centre ancien historique
Ua	Zone urbaine ancienne ou récente dense
Ub	Zone urbaine de mixité (habitat, services, commerces) - Densité moyenne
Ubt	Secteur avec prescriptions architecturales
Uc	Zone urbaine de mixité (habitat, services, commerces) - Densité faible
Uch	Secteur à constructibilité limitée
Zones à urbaniser	
1AU 1 à 3	Zone d'urbanisation future après modification du P.L.U.
2AU 1 à 4	Zone d'urbanisation future de mixité urbaine à court et moyen terme
4AU	Zone à urbaniser réservée aux activités multiples (industries, artisanats, commerces, services...)
Zones agricoles	
A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol ou du sous-sol
Ac	Secteur agricole raccordé à l'assainissement collectif
Ap	Zone agricole protégée en raison d'une forte valeur paysagère
Zones naturelles	
N	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
NI	Secteur naturel réservé aux équipements de loisirs
Nle	Secteur naturel réservé aux équipements de loisirs avec une constructibilité limitée
Nc	Secteur naturel de carrière

Sommaire

PREAMBULE	2
<u>TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>4</u>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	4
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	33
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>48</u>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	48
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	52
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU	59
<u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>69</u>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	69
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP	81
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	<u>86</u>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	86

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone Uv

Caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone définissant les centres anciens, les noyaux historiques de la commune.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement. Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

Dans la zone Uv, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible de glissement de terrain.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Uv, au titre de l'article L 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'identique des ouvrages. Pour information, une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous les travaux sur les ouvrages.»

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - zone Uv - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone Uv, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de matériel, de matériaux et de véhicules quel que soit leur nombre,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole, autres que celles visées à l'article 2,
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - zone Uv - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone Uv, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage agricole, à condition qu'il s'agisse d'une extension d'une construction ou installation à usage agricole existante et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone Uv - Accès et voirie

1 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : moindre gêne à la circulation, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - zone Uv - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques ou corrosives, et les effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

Les panneaux photovoltaïques sont interdits dans cette zone.

ARTICLE 5 - zone Uv - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone Uv - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 7 - zone Uv - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une limite séparative latérale.
- Cas particulier des piscines :
les piscines peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 8 - zone Uv - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone Uv - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - zone Uv - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

Pour les terrains en pentes cette mesure est comptée à partir du point le plus haut du terrain. Cela doit correspondre à un maximum de deux étages sur rez-de-chaussée.

ARTICLE 11 - zone Uv - Aspect extérieur des constructions

Rénovation – Réhabilitation :

Cet article s'applique aussi aux ravalements de façades. La couleur devra être choisie au moment de l'autorisation de ravalement parmi les teintes de la palette disponible en Mairie.

Implantation générale, observations diverses.

Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains. Celles-ci ne doivent pas être brisées mais intégrées aux projets.

Si la réalisation d'une plateforme pour l'assise de la construction est nécessaire, et dans la mesure où cette plateforme s'intègre dans son environnement, leurs fondations seront réalisées sur les parties en déblai.

Les terrasses existantes ou créées devront être convenablement drainées.

La végétation sera associée au projet architectural (haies en clôture) arbres à haute tige, etc.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haie vive lorsque la partie bâtie à partir du sol naturel est égale ou inférieure à 1,20 mètres.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits dans cette zone.

Toitures.

Elles doivent être choisies en fonction du lieu et de la nature de la construction.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles canal ou rondes. La réfection des toitures construites avec un autre type de tuile pourront conserver leur typologie d'origine (exemple des tuiles mécaniques de Marseille).

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les mini-toitures de tuiles à une pente sont à proscrire.

Les toitures terrasses sont interdites. Seule la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typique du paysage urbain gardois, peut également être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

La couleur des toitures sera de ton clair à l'exclusion des couleurs vives.

Les caractéristiques volumétriques de base :

- de faîtage parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de terrain de plus grande pente,
- toiture à deux pentes (entre 30% et 40%) sauf pour des édifices de faible superficie, pour les annexes des constructions et pour les toitures existantes qui ne seraient pas à deux pentes.

Façades

Les ouvertures nouvelles sur bâtiments anciens ne doivent pas briser l'harmonie générale de la façade.

Matériaux :

Les modifications ou réparations des murs existants doivent préserver ou rechercher leur facture d'origine.

Les façades en pierre sont autorisées à nu.

Taille, volumétrie, couleur :

Les balcons (loggias, vérandas) en porte à faux à l'extérieur sont proscrits. Le cas échéants, ils peuvent être remplacés par des terrasses non couvertes dont le dessous sera inséré dans le volume principal de la construction.

La couleur sera de tons clairs choisie parmi le nuancier figurant en Mairie.

Les volets seront en bois naturel. Les volets roulants et les volets en « Z » sont interdits.

ARTICLE 12 - zone Uv - Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 13 - zone Uv - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Uv - Coefficient d’Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone Uv - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Uv - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone définissant les parties denses urbanisées autour des noyaux historiques de la commune.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

Dans la zone Ua, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible de glissement de terrain.

La zone Ua est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement des cours d'eau, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièces 3.1.1. et 3.1.2.). Ces secteurs inondables sont caractérisés par différents aléas (figurant sur le zonage inondation intégré aux documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.3.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - zone Ua - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone Ua, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de matériel, de matériaux et de véhicules quel que soit leur nombre,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole, autres que celles visées à l'article 2,
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 2.
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un risque inondation d'aléa fort, d'aléa modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions et installations nouvelles** à l'exception de ceux visés à l'article 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 celles citées à l'article suivant ;
- **La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou P.R.L. existants ;
- **La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules ;**
- **La création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants ;
- **Les dépôts de matériaux et de 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 ;
- **Les dépôts de véhicules ;**
- **Les carrières et les gravières ;**
- **Les affouillements ou exhaussements du sol** qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 2 - zone Ua - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone Ua, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations à usage agricole**, à condition qu'il s'agisse d'une extension d'une construction ou installation à usage agricole existante et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **Les constructions et installations à usage artisanal**, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**

- **La reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - et de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - et de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 150 cm,
 - et que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- **Les extensions des constructions existantes :**

- **L'extension des constructions est admise sous réserve que:**

- **d'une part :**

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote T.N. + 150 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.

- **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**

- aux **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**, dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20% de l'effectif ;
 - à **l'habitat**, dans la limite de 20m² supplémentaires d'emprise au sol;
 - à **l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
 - à **l'artisanat**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **L'extension des constructions existantes disposant d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+150 cm pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 150 cm), sous réserve que:**

- **d'une part :**

<ul style="list-style-type: none">- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.

- **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**

- à l'**habitat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
- à l'**hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
- à l'**artisanat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **L'extension des constructions existantes, sans conditions d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+150 cm, pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 150 cm), sous réserve que :**

- **d'une part :**

<ul style="list-style-type: none">- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.

- **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**

- aux **commerces**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
- à **fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **Les extensions au dessus de la cote T.N. + 150 cm des constructions existantes destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat** à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que :
 - qu'elles ne créent ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
 - qu'elles s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm).
- **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.
- **Les constructions existantes :**
 - **La modification sans ou avec un changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** 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 est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote T.N. + 150 cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.
 A l'occasion de ces travaux, il est exigé 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 cote T.N. + 150 cm, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).
 - **La création d'ouvertures** en dessous de la cote T.N. + 150 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 150 cm de batardeaux.
- **Divers :**
 - **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.
 - **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 P.C.S.,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les **équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
- **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés au-dessus de la cote T.N. + 150 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à aléa modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**
 - **La reconstruction** est admise sous réserve :
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 80 cm,
 - que la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
 - **La création ou l'extension des constructions existantes sont admises sous réserve que :**
 - **d'une part :**
 - la surface du plancher aménagé soit calée au-dessus de la cote T.N. + 80 cm,
 - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.
 - **d'autre part que les constructions soient destinées :**
 - à **l'habitat, l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**
 - à **l'artisanat**, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes;
 - l'extension des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**, dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif.
 - **La création d'annexes est admise au niveau du TN.**

- **L'extension des constructions existantes disposant d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+80 cm pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 80 cm), sous réserve que :**

- **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

- **d' autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**

- à l'**habitat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
- à l'**hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
- à l'**artisanat**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **L'extension des constructions existantes, sans condition d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+80 cm, pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 80 cm), sous réserve que :**

- **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

- **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**

- aux **commerces**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
- à **fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **Les constructions existantes :**

- **La création d'ouvertures** en dessous de la cote T.N. + 80 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 80 cm de batardeaux.

- **La modification de constructions avec le changement de destination de bâtiments existants**, allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, est admise sous réserve que:

- la surface de plancher aménagé soit calée à la cote T.N. + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

La modification de construction avec le changement de destination de bâtiments existants allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote T.N. + 80 cm dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification sans ou avec le changement de destination de bâtiments existants, allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sont admis au niveau du plancher existant.

- **Divers :**

- **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.
- **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 P.C.S.,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- **Les équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
- **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés à cote T.N. + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone Ua - Accès et voirie

1 – Accès

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : moindre gêne à la circulation, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre, aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - zone Ua - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques ou corrosives, et les effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

Les panneaux photovoltaïques sont interdits dans cette zone.

ARTICLE 5 - zone Ua - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone Ua - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit à 5 mètres maximums de la limite d'emprise publique.
- Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment

ARTICLE 7 - zone Ua - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une limite séparative latérale.
- Cas particulier des piscines :
Les piscines peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 8 - zone Ua - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone Ua - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - zone Ua - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. Pour les terrains en pentes cette mesure est comptée à partir du point le plus haut du terrain. Cela doit correspondre à un maximum de deux étages sur rez-de-chaussée.

ARTICLE 11 - zone Ua - Aspect extérieur des constructions

Cet article s'applique aussi aux ravalements de façades. La couleur devra être choisie au moment de l'autorisation de ravalement parmi les teintes de la palette conseillée, disponible en Mairie.

Implantation générale, observations diverses.

Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Celles-ci ne doivent pas être brisées mais intégrées aux projets.

Si la réalisation d'une plateforme pour l'assise de la construction est nécessaire, et dans la mesure où cette plateforme s'intègre dans son environnement, leurs fondations seront réalisées sur les parties en déblai.

Les terrasses existantes ou créées devront être convenablement drainées (les soubassements bétonnés sont à éviter).

La végétation sera associée au projet architectural (haies en clôture) arbres à haute tige, etc.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haie vive lorsque la partie bâtie à partir du sol naturel est égale ou inférieure à 1,20 mètres.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un d'aléa fort, modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.) :

La création ou la modification de clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Seuls les grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm. Les murs bahuts sont autorisés si ils ne dépassent pas 40 cm de haut maximum.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits dans cette zone.

Toitures.

Elles doivent être choisies en fonction du lieu et de la nature de la construction.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles canal ou rondes. La réfection des toitures construites avec un autre type de tuile pourront conserver leur typologie d'origine (exemple des tuiles mécaniques de Marseille).

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les mini-toitures de tuiles à une pente sont à proscrire.

Les toitures terrasses sont interdites. Seule la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typique du paysage urbain gardois, peut également être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

La couleur des toitures sera de ton clair à l'exclusion des couleurs vives.

Les caractéristiques volumétriques de base :

- de faîtage parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de terrain de plus grande pente,
- toiture à deux pentes (entre 30% et 40%) sauf pour des édifices de faible superficie, pour les annexes des constructions et pour les toitures existantes qui ne seraient pas à deux pentes.

Façades

Les ouvertures nouvelles sur bâtiments anciens ne doivent pas briser l'harmonie générale de la façade.

Matériaux :

Les modifications ou réparations des murs existants doivent préserver ou rechercher leur facture d'origine.

Les façades en pierre sont autorisées à nu.

Taille, volumétrie, couleur :

Les balcons (loggias, vérandas) en porte à faux à l'extérieur sont proscrits. Le cas échéants, ils peuvent être remplacés par des terrasses non couvertes dont le dessous inséré dans le volume principal de la construction.

La couleur sera de tons clairs choisie parmi le nuancier figurant en Mairie.

Les volets seront en bois naturel. Les volets roulants et les volets en « Z » sont interdits.

ARTICLE 12 - zone Ua - Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 13 - zone Ua - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Ua - Coefficient d’Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone Ua - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Ua - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone Ub

Caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone de mixité urbaine de la commune destinée à se densifier.

Un secteur Ubt a été créé pour distinguer le périmètre de co-visibilité avec les monuments historiques de la commune. Dans ce secteur, les panneaux photovoltaïques sont interdits.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Dans le secteur Ubt, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible de glissement de terrain.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Ub et son secteur Ubt, au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'identique des ouvrages. Pour information, une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous les travaux sur les ouvrages.»

La zone Ub est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement des cours d'eau, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièces 3.1.1. et 3.1.2.). Ces secteurs inondables sont caractérisés par différents aléas (figurant sur le zonage inondation intégré aux documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.3.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - zone Ub - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zones Ub et Ubt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de matériel, de matériaux et de véhicules quel que soit leur nombre,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole, autres que celles visées à l'article 2,
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 2.
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

Est également interdit, la démolition des éléments identifiés au plan de zonage comme éléments patrimonial à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux qui ont pour objectif ou pour conséquence de modifier la nature de l'édifice.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa modéré (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions et installations nouvelles** à l'exception de ceux visés à l'article 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 ;
- **La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou P.R.L. existants ;
- **La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ;**
- **La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules ;**
- **La création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants ;
- **Les dépôts de matériaux et de 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 ;
- **Les dépôts de véhicules ;**
- **Les carrières et les gravières ;**
- **Les affouillements ou exhaussements du sol** qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 2 - zone Ub - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zones Ub et Ubt, sont notamment autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole, à condition qu'il s'agisse d'une extension d'une construction ou installation à usage agricole existante et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les constructions et installations à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des ouvrages.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à aléa modéré (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**
 - La **reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve :
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 80 cm,
 - que la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
 - La **création ou l'extension des constructions existantes** sont admises sous réserve que :
 - **d' une part :**
 - la surface du plancher aménagé soit calée au-dessus de la cote T.N. + 80 cm,
 - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.
 - **d' autre part que les constructions, soient destinées :**
 - à **l'habitat, l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**
 - à **l'artisanat**, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes;
 - l'extension des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**, dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif.

- **La création d'annexes est admise au niveau du TN.**
- **L'extension des constructions existantes disposant d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+80 cm pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 80 cm), sous réserve que :**
 - **d' une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.
 - **d' autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - à l'**habitat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
 - à l'**hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
 - à l'**artisanat**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.
- **L'extension des constructions existantes, sans condition d'un étage accessible au dessus, pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 80 cm), sous réserve que :**
 - **d' une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.
 - **d' autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - aux **commerces**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
 - à **fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.
- **Les constructions existantes :**
 - **La création d'ouvertures** en dessous de la cote T.N. + 80 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 80 cm de batardeaux.

- **La modification de constructions avec le changement de destination de bâtiments existants**, allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, est admise sous réserve que:

- la surface de plancher aménagé soit calée à la cote T.N. + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

La modification de construction avec le changement de destination de bâtiments existants allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote T.N. + 80 cm dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification sans ou avec le changement de destination de bâtiments existants, allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sont admis au niveau du plancher existant.

- **Divers :**

- **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.
- **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 P.C.S.,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- **Les équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
- **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés à la cote T.N. + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone Ub - Accès et voirie

1 – Accès

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : moindre gêne à la circulation, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- **les accès sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies** (service gestionnaire de la voirie).

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre, aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- Dans tous les cas, l'emprise de la voirie sera de 6 mètres minimums (emprise routière, piétonne et cycle) pour une voie à double sens et de 4 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 4 - zone Ub - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques ou corrosives, et les effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

En secteur Ubt, les panneaux photovoltaïques sont interdits dans cette zone.

ARTICLE 5 - zone Ub - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone Ub - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées à 5 mètres ou plus de la limite de l'emprise publique.
- Cas particulier des constructions en limite des routes départementales :
 - En limite de la route départementale n°RD101, RD101a et RD145, le recul minimum hors agglomération est fixé à **15 mètres de l'axe de la route départementale**.
 - En limite de la route départementale n°RD240, RD504 et RD650, le recul minimum hors agglomération est fixé à **10 mètres de l'axe de la route départementale**.
- Pour les piscines, elles peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 7 - zone Ub - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation en limite séparative est possible.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être supérieur à 3 mètres.
- Cas particulier des piscines :
Les piscines peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 8 - zone Ub - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone Ub - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE 10 - zone Ub - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 7 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou d'activité existante, ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE 11 - zone Ub - Aspect extérieur des constructions

Cet article s'applique aussi aux ravalements de façades. La couleur devra être choisie au moment de l'autorisation de ravalement parmi les teintes de la palette conseillée, disponible en Mairie.

Implantation générale, observations diverses.

Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Celles-ci ne doivent pas être brisées mais intégrées aux projets.

Si la réalisation d'une plateforme pour l'assise de la construction est nécessaire et dans la mesure où cette plateforme s'intègre dans son environnement, leurs fondations seront réalisées sur les parties en déblai.

Les terrasses existantes ou créées devront être convenablement drainées (les soubassements bétonnés sont à éviter).

La végétation pourra être associée au projet architectural (haies en clôture) arbres à haute tige, etc.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haie vive lorsque la partie bâtie à partir du sol naturel est égale ou inférieure à 1,20 mètres.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa modéré (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.) :

La création ou la modification de clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Seuls les grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm. Les murs bahuts sont autorisés si ils ne dépassent pas 40 cm de haut maximum.

Toitures.

Elles doivent être choisies en fonction du lieu et de la nature de la construction.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles canal ou rondes. La réfection des toitures construites avec un autre type de tuile pourront conserver leur typologie d'origine (exemple des tuiles mécaniques de Marseille).

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les mini-toitures de tuiles à une pente sont à proscrire.

Les toitures terrasses sont interdites. Seule la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typique du paysage urbain gardois, peut également être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

La couleur des toitures sera de ton clair à l'exclusion des couleurs vives.

En secteur Ubt, les panneaux photovoltaïques sont interdits.

Les caractéristiques volumétriques de base :

- de faîtage parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de terrain de plus grande pente,
- toiture à deux pentes (entre 30% et 40%) sauf pour des édifices de faible superficie, pour les annexes des constructions et pour les toitures existantes qui ne seraient pas à deux pentes.

Façades :

Les ouvertures nouvelles sur bâtiments anciens ne doivent pas briser l'harmonie générale de la façade.

Matériaux :

Les modifications ou réparations des murs existants doivent préserver ou rechercher leur facture d'origine.

Les façades en pierre sont autorisées à nu.

Taille, volumétrie, couleur :

Les balcons (loggias, vérandas) en porte à faux à l'extérieur sont proscrits. Le cas échéants, ils peuvent être remplacés par des terrasses non couvertes dont le dessous inséré dans le volume principal de la construction.

La couleur sera de tons clairs choisie parmi le nuancier figurant en Mairie.

Les volets seront en bois naturel. Les volets roulants et les volets en « Z » sont interdits.

En secteur Ubt, les panneaux photovoltaïques sont interdits.

ARTICLE 12 - zone Ub - 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 véhicule (comprenant les accès et aires de manœuvres).

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place pour 20 m² de surface de plancher attribué à l'espace de vente.
- Pour les équipements recevant du public (d'un type différent de ceux cités ci-dessus), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE 13 - zone Ub - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

10% de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Ub - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone Ub - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Ub - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone Uc

Caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone de mixité urbaine de la commune destinée à rester peu dense. Un secteur Uca est créé, indiquant un secteur d'assainissement autonome.

La zone Uc est partiellement concernée par des risques mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers. Deux natures de risques (type d'aléas) sont recensés dans la zone : effondrement et tassement des sols et sous-sols. Ils sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièces 3.1.1. et 3.1.2.). Ces secteurs sont caractérisés par différents niveaux d'aléas (figurant sur le zonage du risque mouvements de terrains intégré aux documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.4.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

Dans la zone Uc, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible de glissement de terrain.

La canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit grève le territoire communal.

La zone Uc et le secteur Uch sont grevés par :

- des servitudes d'utilité publique « d'effets » qui s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ♦ SUP n°1 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant 660 mètres

Les dispositions pour la prise en compte de la canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit pour les SUP « d'effets » sont présentées en annexes du présent règlement.

La zone Uc est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement des cours d'eau, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièces 3.1.1. et 3.1.2.). Ces secteurs inondables sont caractérisés par différents aléas (figurant sur le zonage inondation intégré aux documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.3.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - zone Uc - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone Uc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de matériel, de matériaux et de véhicules quel que soit leur nombre,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole, autres que celles visées à l'article 2,
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 2.
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

En zone Uch, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions et installations, autres que celles visées à l'article 2,
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

En secteurs concernés par un risque mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers et soumis à un risque d'aléa moyen ou faible (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- dans l'ensemble des secteurs soumis à un risque mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers les établissements recevant du public sont interdits.
- dans les secteurs soumis à **un risque d'effondrement localisé d'aléa moyen**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 sont interdites ;
- dans les secteurs soumis à **un risque d'effondrement localisé d'aléa faible ou d'aléa faible sur travaux supposés**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 sont interdites ;
- dans les secteurs soumis à **un risque de tassement d'aléa faible**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Dans le cas d'une superposition des aléas, la règle la plus contraignante s'applique.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un risque inondation d'aléa fort, d'aléa modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions et installations nouvelles** à l'exception de ceux visés à l'article 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 2 ;
- **La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou P.R.L. existants ;
- **La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules ;**
- **La création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants ;
- **Les dépôts de matériaux et de 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 ;
- **Les dépôts de véhicules ;**
- **Les carrières et les gravières ;**
- **Les affouillements ou exhaussements du sol** qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 2 - zone Uc - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone Uc, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **les constructions et installations à usage agricole**, à condition qu'il s'agisse d'une extension d'une construction ou installation à usage agricole existante et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **les constructions et installations à usage artisanal**, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En zone Uch, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **l'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires.**

En secteurs concernés par un risque mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers et soumis à un risque d'aléa modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- dans les secteurs soumis à **un risque d'effondrement localisé d'aléa moyen**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage :
 - les constructions nouvelles faisant l'objet d'une dérogation exceptionnelle démontrant la capacité de résistance à la survenance de l'aléa d'une construction nouvelle ou sur des projets de réaménagement de bâtiments existants (conformément à la circulaire du 6 janvier 2012);
 - l'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que les dispositions constructives du guide en annexe du présent règlement soient mises en œuvre ;
- dans les secteurs soumis à **un risque d'effondrement localisé d'aléa faible ou d'aléa faible sur travaux supposés**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, les constructions et installations sont admises à condition que les dispositions constructives du guide en annexe du présent règlement soient mises en œuvre ;
- dans les secteurs soumis à **un risque de tassement d'aléa faible**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, les constructions et installations sont admises à condition que les dispositions constructives du guide en annexe du présent règlement soient mises en œuvre.

Dans le cas d'une superposition des aléas, la règle la plus contraignante s'applique.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**
 - La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - et de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - et de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 150 cm,
 - et que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- **Les extensions des constructions existantes :**
 - **L'extension des constructions** est admise sous réserve que :
 - **d'une part :**

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote T.N. + 150 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - aux **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**, dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20% de l'effectif ;
 - à **l'habitat**, dans la limite de 20m² supplémentaires d'emprise au sol;
 - à **l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
 - à **l'artisanat**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.
- **L'extension des constructions existantes disposant d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+150 cm pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 150 cm), sous réserve que :**
 - **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - à **l'habitat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
 - à **l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
 - à **l'artisanat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **L'extension des constructions existantes, sans condition d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+150 cm, pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 150 cm), sous réserve que :**
 - **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - aux **commerces**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
 - à **fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.
- **Les extensions au dessus de la cote T.N. + 150 cm des constructions existantes destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat** à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que :
 - qu'elles ne créent ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
 - qu'elles s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm).
- 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.
- **Les constructions existantes :**
 - **La modification sans ou avec un changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** 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 est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au dessus de au-dessus de la cote T.N. + 150 cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.
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 cote T.N. + 150 cm, 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 T.N. + 150 cm est admise
 - **La création d'ouvertures** en dessus de la cote T.N. + 150 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 150 cm de batardeaux.

- **Divers :**
 - **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.
 - **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 P.C.S.,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - **Les équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...).
 - **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés à la cote T.N. + 150 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à aléa modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**
 - **La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve :

- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 80 cm,
 - que la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- **La création ou l'extension des constructions existantes sont admises sous réserve que :**

- **d'une part :**

- la surface du plancher aménagé soit calée au-dessus de la cote T.N. + 80 cm,
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

- **d'autre part que les constructions soient destinées :**

- à **l'habitat, l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**

- à **l'artisanat et à la fonction d'entrepôts ou à l'exploitation agricole**, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes;

- l'extension des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**, dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif.

- **La création d'annexes est admise au niveau du TN.**

- **L'extension des constructions existantes disposant d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+80 cm pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 80 cm), sous réserve que :**

- **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

- **d'autre part que les constructions soient destinées :**

- à **l'habitat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;

- à **l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;

- à **l'artisanat**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **L'extension des constructions existantes, sans condition d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+80 cm, pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 80 cm), sous réserve que :**

- **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

- **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**

- aux **commerces**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
- à **fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **Les constructions existantes :**

- **La création d'ouvertures** en dessous de la cote T.N. + 80 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 80 cm de batardeaux.

- **La modification de constructions avec le changement de destination de bâtiments existants**, allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, est admise sous réserve que:

- la surface de plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

La modification de construction avec le changement de destination de bâtiments existants allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote T.N. + 80 cm dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification sans ou avec le changement de destination de bâtiments existants, allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sont admis au niveau du plancher existant.

- **Divers :**
 - **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.
 - **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 P.C.S.,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - Les **équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
 - **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés à cote T.N. + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone Uc - Accès et voirie

1 – Accès

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : moindre gêne à la circulation, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- les accès sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (service gestionnaire de la voirie).

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre, aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- Dans tous les cas, l'emprise de la voirie sera de 6 mètres minimums (emprise routière, piétonne et cycle) pour une voie à double sens et de 4 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 4 - zone Uc - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques ou corrosives, et les effluents en provenance de fosses.

En secteur Uch, toutes constructions ou installations, nécessitant un assainissement devra faire l'objet d'une étude parcellaire spécifique préalable et être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

ARTICLE 5 - zone Uc - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone Uc - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées à 5 mètres ou plus de la limite de l'emprise publique.
- Cas particulier des constructions en limite des routes départementales :
 - En limite de la route départementale n°RD101, RD101a et RD145, le recul minimum hors agglomération est fixé à **15 mètres de l'axe de la route départementale**.
 - En limite de la route départementale n°RD240, RD504 et RD650, le recul minimum hors agglomération est fixé à **10 mètres de l'axe de la route départementale**.
 - Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 7 - zone Uc - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation est possible sur une seule des limites séparatives.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égal à 3 mètres.
- Cas particulier des piscines :
Les piscines peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 8 - zone Uc - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës seront implantées à une distance minimale de 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 9 - zone Uc - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE 10 - zone Uc - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 7 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou d'activité existante, ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE 11 - zone Uc - Aspect extérieur des constructions

Cet article s'applique aussi aux ravalements de façades. La couleur devra être choisie au moment de l'autorisation de ravalement parmi les teintes de la palette conseillée, disponible en Mairie.

Implantation générale, observations diverses.

Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Celles-ci ne doivent pas être brisées mais intégrées aux projets.

Si la réalisation d'une plateforme pour l'assise de la construction est nécessaire et dans la mesure où cette plateforme s'intègre dans son environnement, leurs fondations seront réalisées sur les parties en déblai.

Les terrasses existantes ou créées devront être convenablement drainées (les soubassements bétonnés sont à éviter).

La végétation sera associée au projet architectural (haies en clôture) arbres à haute tige, etc.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haie vive lorsque la partie bâtie à partir du sol naturel est égale ou inférieure à 1,20 mètres.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort, modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.) :

La création ou la modification de clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Seuls les grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm. Les murs bahuts sont autorisés si ils ne dépassent pas 40 cm de haut maximum.

Toitures.

Elles doivent être choisies en fonction du lieu et de la nature de la construction.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles canal ou rondes. La réfection des toitures construites avec un autre type de tuile pourront conserver leur typologie d'origine (exemple des tuiles mécaniques de Marseille).

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les mini-toitures de tuiles à une pente sont à proscrire.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typique du paysage urbain gardois, peut également être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

La couleur des toitures sera de tons clairs à l'exclusion des couleurs vives.

Les caractéristiques volumétriques de base :

- de faitage parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de terrain de plus grande pente,
- toiture à deux pentes (entre 30% et 40%) sauf pour des édifices de faible superficie, pour les annexes des constructions et pour les toitures existantes qui ne seraient pas à deux pentes.

Façades

Les ouvertures nouvelles sur bâtiments anciens ne doivent pas briser l'harmonie générale de la façade.

Matériaux :

Les modifications ou réparations des murs existants doivent préserver ou rechercher leur facture d'origine.

Les façades en pierre sont autorisées à nu.

Taille, volumétrie, couleur :

Les balcons (loggias, vérandas) en porte à faux à l'extérieur sont proscrits. Le cas échéants, ils peuvent être remplacés par des terrasses non couvertes dont le dessous inséré dans le volume principal de la construction.

La couleur sera de tons clairs choisie parmi le nuancier figurant en Mairie.

Les volets seront en bois naturel. Les volets roulants et les volets en « Z » sont interdits.

ARTICLE 12 - zone Uc - 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 véhicule (comprenant les accès et aires de manœuvres).

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place pour 20 m² de surface de plancher attribué à l'espace de vente.
- Pour les équipements recevant du public (d'un type différent de ceux cités ci-dessus), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE 13 - zone Uc - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

10% de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Uc - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone Uc - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Uc - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

«Les zones 1AU sont des zones à caractère naturel destinées à recevoir principalement des habitations. Cependant, il s'agit d'une zone englobant des terrains insuffisamment ou non équipés destinés à l'urbanisation future. Une fois que les aménagements de viabilisation auront été réalisés, ces terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.».

La zone comprend la zone 1AU1 au lieu-dit de Darbousset ainsi que les zones 1AU2 et 1AU3 au lieu-dit La Roquette.

La zone 1AU1 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3.3 du PLU). Compte tenu de sa spécificité, la zone 1AU1 devra faire l'objet d'une étude préalable d'urbanisme portant notamment sur :

- a) la définition du programme : type d'habitat ou d'emploi, équipements publics et de service, ...
- b) l'organisation générale : potentialités et contraintes du site, intégration dans le contexte de l'agglomération, fonctionnement interne, ...
- c) le phasage des opérations : besoins en logements, seuils d'équipements, logique technique, ...
- d) la mise en protection des abords de la zone par l'étude d'une interface bois/zone urbaine qui permette de maîtriser le risque d'incendie très élevé, ...

Dans la zone 1AU, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible de glissement de terrain.

La canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit grève le territoire communal.

Les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 sont grevées par :

- des servitudes d'utilité publique « d'effets » qui s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ♦ SUP n°1 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant 660 mètres

Les dispositions pour la prise en compte de la canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit pour les SUP « d'effets » sont présentées en annexes du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir des conclusions de cette étude préalable, sera possible par modification du PLU. En attente, cette zone doit être protégée de toute construction.

Pour rappel: Cette zone est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 - zone 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de matériel, de matériaux et de véhicules quel que soit leur nombre,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.),
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions nouvelles.
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

ARTICLE 2 - zone 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone 1AU, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Les voies publiques ou privés.
- Les bassins de rétention et autres aménagements hydrauliques.
- Les installations techniques, d'intérêt collectif, nécessaires à la viabilisation des terrains.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone 1AU - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE 4 - zone 1AU - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Sans objet.

ARTICLE 5 - zone 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

.

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone 1AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des emprises publiques à créer,
- soit avec un recul minimal au moins égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques, et avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux espaces végétalisés.

- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- Pour les équipements publics et les services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 7 - zone 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limites séparatives.

ARTICLE 8 - zone 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 9 - zone 1AU - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 10 - zone 1AU - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 11 - zone 1AU - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

ARTICLE 12 - zone 1AU - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE 13 - zone 1AU - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone 1AU - Coefficient d’Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone 1AU - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16 - zone 1AU - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone à urbaniser qui définit les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existe à la périphérie immédiate de la zone 2AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone (cf. pièce 3.3. du P.L.U. "Orientations d'Aménagement et de Programmation")

Chaque zone 2AU suivante est couverte par une orientation d'aménagement et programmation qui devra être respectées par les opérations d'aménagement et les constructions :

- . le secteur 2AU1 du « Claux-Est » qui devra être réalisé par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour être rendu constructible,
- . le secteur 2AU2 « de Cinq sols » qui devra être réalisé par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour être rendu constructible,
- . les secteurs 2AU3 et 2AU4 « de Palus, chaque secteur devra être réalisé par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour être rendu constructible,

La canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit grève le territoire communal.

La zone 2AU4 est sont grevée par :

- des servitudes d'utilité publique « d'effets » qui s'appliquent de part de d'autre de l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ♦ SUP n°1 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant 660 mètres

Les dispositions pour la prise en compte de la canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit pour les SUP « d'effets » sont présentées en annexes du présent règlement.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Pour rappel: Chaque zone est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 - zone 2AU - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone 2AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, agricole et artisanal.
- Les divers modes d'occupation des sols :
 - les carrières et les gravières,
 - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
 - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes hors construction close,
 - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

Les constructions isolées sont interdites. Ces secteurs feront l'objet d'une seule opération d'ensemble.

ARTICLE 2 - zone 2AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone 2AU, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Pour chaque secteur 2AU1, 2AU2, 2AU3 et 2AU4, les constructions qui ne sont pas interdites sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Dans les secteurs 2AU1, 2AU2, 2AU3 et 2AU4, chaque opération d'aménagement d'ensemble est autorisée à condition de créer 20 % des logements sociaux minimums.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone 2AU - Accès et voirie

1 – Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.
- les accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (service gestionnaire de la voirie).

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'aménagement de ces voies devra correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3.3 du PLU).
- Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - zone 2AU - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Les aménagements réalisés à l'intérieur de l'opération d'ensemble devront garantir l'écoulement des eaux pluviales, à l'échelle de l'opération, vers le réseau public les collectant s'il existe.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.
- Les fossés et talwegs traversant les parcelles à bâtir ne doivent pas être couverts partiellement ou en totalité pour éviter des dégâts importants en cas de débordement. Le long des fossés des bandes enherbées devront être mises en place pour limiter les fortes vitesses.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - zone 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- En 2AU1, les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 2.5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.
- Dans le secteur 2AU2, les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.
- Dans le secteur 2AU3, les constructions doivent s'édifier :
 - avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise d'une voie nouvelle,
 - avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 145,
 - avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise de la rue Jardinache,
 - avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la rue des Chênes permettant le maintien de la trame végétale existante.
- Dans le secteur 2AU4, les constructions doivent s'édifier :
 - avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise d'une voie nouvelle,
 - avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 145.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite de l'emprise effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les équipements publics et les services d'intérêts collectifs.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre, par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les secteurs 2AU1 et 2AU2, les constructions peuvent être édifiées à la limite séparative ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- En 2AU3 et 2AU4, les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative, afin de former des ensembles bâtis mitoyens sur un côté, et respecter un recul de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
- Cas particulier : piscines
Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 mètres, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 8 - zone 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - zone 2AU - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 7 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou d'activité existante, ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE 11 - zone 2AU - Aspect extérieur des constructions

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Implantation générale, observations diverses.

Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Celles-ci ne doivent pas être brisées mais intégrées aux projets.

Si la réalisation d'une plateforme pour l'assise de la construction est nécessaire et dans la mesure où cette plateforme s'intègre dans son environnement, leurs fondations seront réalisées sur les parties en déblai.

Les terrasses existantes ou créées devront être convenablement drainées (les soubassements bétonnés sont à éviter).

La végétation sera associée au projet architectural (haies en clôture) arbres à haute tige, etc.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haie vive lorsque la partie bâtie à partir du sol naturel est égale ou inférieure à 1,20 mètres.

Toitures.

Elles doivent être choisies en fonction du lieu et de la nature de la construction.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles canal ou rondes. La réfection des toitures construites avec un autre type de tuile pourront conserver leur typologie d'origine (exemple des tuiles mécaniques de Marseille).

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les mini-toitures de tuiles à une pente sont à proscrire.

La couleur des toitures sera de tons clairs à l'exclusion des couleurs vives.

Les caractéristiques volumétriques de base :

- de faîtage parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de terrain de plus grande pente,
- toiture à deux pentes (entre 30% et 40%) sauf pour des édifices de faible superficie, pour les annexes des constructions et pour les toitures existantes qui ne seraient pas à deux pentes.

Façades

Les façades en pierre sont autorisées à nu.

Les balcons (loggias, vérandas) en porte à faux à l'extérieur sont proscrits. Le cas échéants, ils peuvent être remplacés par des terrasses non couvertes dont le dessous inséré dans le volume principal de la construction.

La couleur sera de tons clairs choisie parmi le nuancier figurant en Mairie.

ARTICLE 12 - zone 2AU - 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 véhicule (comprenant les accès et aires de manœuvres).

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place pour 20 m² de surface de plancher attribué à l'espace de vente.
- Pour les équipements recevant du public (d'un type différent de ceux cités ci-dessus), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE 13 - zone 2AU - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

10% de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone 2AU - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone 2AU - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone 2AU - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone 4AU

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activité qui définit les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone 4AU, et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.»

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

La zone 4AU est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement des cours d'eau, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièces 3.1.1. et 3.1.2.). Ces secteurs inondables sont caractérisés par différents aléas (figurant sur le zonage inondation intégré aux documents graphiques en annexe du P.L.U., pièce 3.1.3.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

Pour rappel: Chaque zone est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 - zone 4AU - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone 4AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les divers modes d'occupation des sols :
 - les carrières et les gravières,
 - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
 - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les piscines.
 - Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un risque inondation d'aléa fort (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions et installations nouvelles** à l'exception de ceux visés à l'article 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 visés à l'article 2 ;
- **La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou P.R.L. existants ;
- **La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules ;**
- **La création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants ;
- **Les dépôts de matériaux et de 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 ;
- **Les dépôts de véhicules ;**
- **Les carrières et les gravières ;**
- **Les affouillements ou exhaussements du sol** qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- **Les piscines.**

ARTICLE 2 - zone 4AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone 4AU, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

En dehors de celles mentionnées à l'article 1, toutes les autres constructions ou installations sont autorisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone et à conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**

- **Les constructions nouvelles sont admises au niveau du T.N. sous réserve :**

- **d'une part :**

- que la création fasse suite à une démolition,
- et qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- et que les niveaux situés sous la cote T.N. + 150 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement,
- et que les surfaces créées n'excèdent pas trois fois l'emprise au sol du bâtiment démoli.

- **d'autre part que les constructions soient destinées :**

- à **l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;**
- à **l'artisanat**, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **La reconstruction est admise sous réserve :**

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- et de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- et de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 150 cm,
- et que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- **Les extensions des constructions existantes :**
 - **L'extension des constructions est admise sous réserve que :**
 - **d'une part :**

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote T.N. + 150 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - aux **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**, dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20% de l'effectif ;
 - à **l'habitat**, dans la limite de 20m² supplémentaires d'emprise au sol;
 - à **l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
 - à **l'artisanat**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.
- **L'extension des constructions existantes disposant d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+150 cm pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 150 cm), sous réserve que :**
 - **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - à **l'habitat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
 - à **l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
 - à **l'artisanat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **L'extension des constructions existantes, sans condition d'un étage accessible au dessus de la cote T.N.+150 cm, pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à T.N. + 150 cm), sous réserve que :**
 - **d'une part :**

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - aux **commerces**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire ;
 - à **fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

- **Les extensions au dessus de la cote T.N. + 150 cm des constructions existantes destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat** à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que :
 - qu'elles ne créent ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
 - et qu'elles s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm).

- **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.

- **Les constructions existantes :**
 - **La modification sans ou avec un changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** 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 est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au dessus de au-dessus de la cote T.N. + 150 cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.
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, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).
 - **La création d'ouvertures** en dessus de la cote T.N. + 150 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 150 cm de batardeaux.

- **Divers :**
- **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 P.C.S.,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- **Les équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
- **Les équipements techniques des réseaux** tels que les transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés à la cote T.N. + 150 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone 4AU - Accès et voirie

1 – Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.
- les accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (service gestionnaire de la voirie)
- les accès nouveaux sur la route départementale numéro 145 sont interdits.

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'aménagement de ces voies devra correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3.3 du P.L.U.).
- Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - zone 4AU - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - zone 4AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone 4AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Pour les constructions à édifier le long de la RD245, les constructions devront s'implanter à 15 mètres de l'axe de la route départementale pour former un alignement ou être implantées à 20 mètres ou plus de ce même axe.
- Pour les constructions à édifier le long de la RD240, les constructions devront s'implanter à plus de 10 mètres de l'axe de la route départementale ou être implantées à 15 mètres ou plus de ce même axe.
- Pour les autres constructions, elles doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.
- Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite de l'emprise effective de la voie privée est prise comme alignement.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les équipements publics et les services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 7 - zone 4AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 8 - zone 4AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone 4AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - zone 4AU - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 14 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 11 - zone 4AU - Aspect extérieur des constructions

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Cet article s'applique aussi aux ravalements de façades. La couleur devra être choisie au moment de l'autorisation de ravalement parmi les teintes de la palette conseillée, disponible en Mairie.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.) :

La création ou la 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 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

ARTICLE 12 - zone 4AU - 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 véhicule (comprenant les accès et aires de manœuvres).

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place pour 20 m² de surface de plancher attribué à l'espace de vente.
- Pour les équipements recevant du public (d'un type différent de ceux cités ci-dessus), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les constructions des établissements artisanaux et industriels**, une place de stationnement par tranche entière de 100 m² de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage

ARTICLE 13 - zone 4AU - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.
- Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone 4AU - Coefficient d’Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone 4AU - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone 4AU - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol. Elle comprend un secteur Ac à vocation agricole où toutes les constructions et installations autorisées nécessitant un assainissement devront se raccorder à l'assainissement collectif.

La zone A est partiellement concernée par des risques mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers. Deux natures de risques (type d'aléas) sont recensés dans la zone : effondrement et tassement des sols et sous-sols. Ils sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièces 3.1.1. et 3.1.2.). Ces secteurs sont caractérisés par différents niveaux d'aléas (figurant sur le zonage du risque mouvements de terrains intégré aux documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.4.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

Dans la zone A et le secteur Ac, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible de glissement de terrain.

La canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit grève le territoire communal.

La zone A et le secteur Ac sont grevés par :

- des servitudes d'utilité publique « de passage » qui s'appliquent en bande axée sur l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ♦ Bande étroite ou bande de servitudes fortes de 20 mètres,
 - ♦ Bande large ou bande de servitudes faibles de 35 mètres.
- des servitudes d'utilité publique « d'effets » qui s'appliquent de part de d'autre de l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ♦ SUP n°1 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant 660 mètres
 - ♦ SUP n°2 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit 5 mètres
 - ♦ SUP n°3 zones des effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit 5m

Les dispositions pour la prise en compte de la canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit pour les SUP « de passage » et SUP « d'effets » sont présentées en annexes du présent règlement.

La zone A est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement des cours d'eau, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Ces secteurs inondables sont caractérisés par différents aléas (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.3.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»Aucun bâtiment agricole n'a été identifié au titre de l'article R 123-12 2° du code de l'urbanisme et à ce titre aucun bâtiment agricole ne pourra changer de destination. »

Des éléments du patrimoine végétal à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit des haies qui structurent le territoire et qui constituent des niches écologiques importantes.

Des éléments du petit patrimoine à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit de :

- 1. Ruines du four à Chaux - Plaine de Pialat,
- 2. à 12. Mazets,
- A. à I. Croix / calvaires. »

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

ARTICLE 1 - zone A - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2.
- La démolition des éléments identifiés au plan de zonage comme éléments patrimonial à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux qui ont pour objectif ou pour conséquence de modifier la nature de l'édifice.
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

En secteurs concernés par un risque mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers et soumis à un risque d'aléa moyen ou faible (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- dans les secteurs soumis à **un risque d'effondrement localisé d'aléa moyen**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, toutes nouvelles constructions sont interdites ;
- dans les secteurs soumis à **un risque d'effondrement localisé d'aléa faible ou d'aléa faible sur travaux supposés**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, toutes nouvelles constructions sont interdites ;
- dans les secteurs soumis à **un risque de tassement d'aléa faible**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.
- dans les secteurs soumis à **une zone éliminée sans enjeux**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, toutes nouvelles constructions sont interdites.

Dans le cas d'une superposition des aléas, la règle la plus contraignante s'applique.
--

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un risque inondation d'aléa fort, d'aléa modéré ou d'aléa résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions et installations nouvelles** à l'exception de celles visées à l'article A 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 ;
- **La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou P.R.L. existants ;
- **La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules ;**
- **La création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants ;
- **Les dépôts de matériaux et de 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 ;
- **Les dépôts de véhicules ;**

- **La création de carrières et de gravières ;**
- **Les affouillements ou exhaussements du sol** qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 2 - zone A - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone A, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient intégrées ou accolées au siège de l'exploitation agricole et dans la limite de 150m² de surface de plancher maximum. Dans le cas d'une impossibilité technique, la construction pourra être située dans un rayon de 50 mètres maximums du bâtiment siège de l'exploitation agricole.
- La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments à conditions que ce sinistre ne soit pas une inondation, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, sous réserve de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaire et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie.
- L'extension d'une construction à usage d'habitation existante est autorisée dans la mesure où la construction après travaux ne soit pas supérieure à 150 m² de surface de planchers.
- L'extension des carrières existantes est seulement autorisée.
- Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des ouvrages.

En secteurs concernés par un risque mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers et soumis à un risque d'aléa modéré ou faible (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Dans les secteurs soumis à **un risque de tassement d'aléa faible**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, les constructions et installations sont admises à condition que les dispositions constructives du guide en annexe du présent règlement soient mises en œuvre.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**
 - La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - et de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - et 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 T.N. + 150 cm,
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
 - **Les extensions des constructions existantes :**
 - Les extensions des constructions existantes destinées à **l'exploitation agricole et à la fonction d'entrepôts** sont admises dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau,
 - le reste de la construction soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **L'extension des constructions** est admise sous réserve que :
 - **d'une part :**

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote T.N. + 150 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - à **l'habitat**, dans la limite de 20m² supplémentaires d'emprise au sol ;
 - **aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique.

- **L'extension des constructions au dessus de la cote T.N. + 150 cm**, admise sous réserve :
 - **d'une part :**

- qu'elles ne créent ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
 - qu'elles s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm).
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - à **l'habitat**, sous réserve qu'après travaux, la construction ne soit pas supérieure à 150 m² de surface de plancher totale ;
 - à **l'exploitation agricole et à la fonction d'entrepôts**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique.
- **Les constructions existantes :**
 - **La création d'ouvertures en dessous de la cote T.N. + 150 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 150 cm de batardeaux.
- **Divers :**
 - **Les équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (Loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...)
 - **Pour les stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), sous réserve :
 - que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote T.N. + 150 cm,
 - 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 T.N. + 150 cm).
 - **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés à cote T.N. + 150 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à aléa modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**

- **La reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- et de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- et de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 80 cm,
- et que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- La création ou l'extension des constructions destinées à **l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôts**, nécessaire à l'exploitation agricole est admise sous réserve que :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni de 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.),
- et 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 fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- et de caler la surface du plancher au minimum à la cote T.N. + 80 cm.

L'extension de tout type de bâtiments agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote T.N. + 80 cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau,
- le reste de la construction soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

- **Les extensions des constructions existantes :**
 - **L'extension des constructions existantes sont admises sous réserve que :**
 - **d'une part :**

- la surface du plancher aménagé soit calée au-dessus de la cote T.N. + 80 cm,
 - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.
 - **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées :**
 - à **l'habitat**, dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire ;
 - **aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité publique et à la sécurité publique.
 - Les extensions au-dessus de la cote T.N. + 80 cm, des constructions existantes destinées à **l'habitation** sont admises sous réserve que :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
 - qu'après travaux, la construction ne soit pas supérieure à 150 m² de surface de plancher totale,
 - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm).
- **Les constructions existantes :**
 - **La création d'ouvertures en dessous de la cote T.N. + 80 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 80 cm de batardeaux.
- **Divers :**
 - **L'exploitation et l'extension 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 T.N. + 80 cm.
 - **Les châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
 - **Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées** dans la zone, à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

- **Les équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
- **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés au minimum à la cote T.N. + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- **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 (E.H), sous réserve :
 - que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote T.N. + 80 cm,
 - 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 T.N. + 80 cm).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone A - Accès et voirie

1 – Accès

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- **Les accès sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies** (service gestionnaire de la voirie).

2 – Voirie

- Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc....
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 - zone A - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant. A défaut, par déclaration à la mairie (dans le cas d'une adduction unifamiliale) ou après une autorisation préfectorale spécifique (dans le cas d'une adduction collective privée), l'alimentation en eau potable peut être autorisée par une adduction d'eau privée.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En secteurs Ac :

Toutes les constructions ou installations nécessitant un assainissement devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

ARTICLE 5 - zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone A - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- En limite de la route départementale n°RD101, RD101a et RD145, le recul minimum hors agglomération est fixé à **15 mètres de l'axe de la route départementale.**
- En limite de la route départementale n°RD240, RD504 et RD650, le recul minimum hors agglomération est fixé à **10 mètres de l'axe de la route départementale.**
- Les autres voies : 10 m de l'axe de ces autres voies.

ARTICLE 7 - zone A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 8 - zone A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - zone A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel et jusqu'à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres. Une dérogation peut être admise pour des raisons techniques liées à l'activité agricole.

ARTICLE 11 - zone A - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

- la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage ;
- l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation sur l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation ;
- le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.
- les extensions des constructions devront assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

Pour les bâtiments agricoles existants, la rénovation ou la réhabilitation de ces bâtiments devront conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment. L'adaptation des ouvertures est autorisée dans la mesure où les nouvelles ouvertures conservent le rapport entre la largeur et la hauteur de l'ouverture initiale.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort, modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.) :

La création ou la modification de clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Seuls les grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm. Les murs bahuts sont autorisés si ils ne dépassent pas 40 cm de haut maximum.

ARTICLE 12 - zone A - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - zone A - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé, sauf pour les haies identifiées au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Ces haies devront être maintenues.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone A - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone A - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone Ap

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol. Dans cette zone, toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Aucun bâtiment agricole n'a été identifié au titre de l'article R 123-12 2° du code de l'urbanisme et à ce titre aucun bâtiment agricole ne pourra changer de destination.

La canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit grève le territoire communal.

La zone Ap est grevée par :

- des servitudes d'utilité publique « de passage » qui s'appliquent en bande axée sur l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ◆ Bande étroite ou bande de servitudes fortes de 20 mètres,
 - ◆ Bande large ou bande de servitudes faibles de 35 mètres.
- des servitudes d'utilité publique « d'effets » qui s'appliquent de part de d'autre de l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ◆ SUP n°1 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant 660 mètres
 - ◆ SUP n°2 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit 5 mètres
 - ◆ SUP n°3 zones des effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit 5m

Les dispositions pour la prise en compte de la canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit pour les SUP « de passage » et SUP « d'effets » sont présentées en annexes du présent règlement.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - zone Ap - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions et installations nouvelles,
- Toutes extensions des constructions existantes,
- Les carrières et les gravières.

ARTICLE 2 - zone Ap - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone Ap, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Seule est autorisée, l'extension des installations agricoles existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol actuelle et dans la mesure où cette extension est nécessaire à l'exploitation agricole.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone Ap - Accès et voirie

1 – Accès

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- **Les accès sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies** (service gestionnaire de la voirie).

2 – Voirie

- Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 - zone Ap - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant. A défaut, par déclaration à la mairie (dans le cas d'une adduction unifamiliale) ou après une autorisation préfectorale spécifique (dans le cas d'une adduction collective privée), l'alimentation en eau potable peut être autorisée par une adduction d'eau privée.

2. Assainissement – eaux usées

- Les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

ARTICLE 5 - zone Ap - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone Ap - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE 7 - zone Ap - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE 8 - zone Ap - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone Ap - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - zone Ap - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 11 - zone Ap - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

- la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage ;
- l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation sur l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation ;
- le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.
- les extensions des constructions devront assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

Pour les bâtiments agricoles existants, la rénovation ou la réhabilitation de ces bâtiments devront conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment. L'adaptation des ouvertures est autorisée dans la mesure où les nouvelles ouvertures conservent le rapport entre la largeur et la hauteur de l'ouverture initiale.

ARTICLE 12 - zone Ap - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - zone Ap - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Ap - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone Ap - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Ap - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers, des coupures d'urbanisation, des paysages ou des écosystèmes. Elle comprend divers secteurs : Le secteur NI est un secteur naturel à vocation de loisirs sans droit à construire. Un secteur Nle a été créé pour permettre une constructibilité limitée destinée aux activités de loisirs directement liées à l'activité villageoise. Le secteur Nc est un secteur naturel de carrière. Des éléments du patrimoine végétal à protéger ont été identifiés au plan de zonage comment élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit des haies qui structurent le territoire et qui constituent des niches écologiques importantes.

Des éléments du petit patrimoine à protéger ont été identifiés au plan de zonage comment élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit de :

- 1. Ruines du four à Chaux - Plaine de Pialat,
- 2. à 12. Mazets,
- A. à I. Croix / calvaires.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivant :

- a) Risque sismique (zone de sismicité 3),
- b) Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement des cours d'eau, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièces 3.1.1. et 3.1.2.). Ces secteurs inondables sont caractérisés par différents aléas (figurant sur le zonage inondation intégré aux documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.3.), et font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

La zone N est partiellement concernée par des risques mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers. Cette zone est représentée par une trame spécifique au plan de zonage sur les pièces 3.1.1. et 3.1.2.. Ce secteur est caractérisé par une zone éliminée sans enjeux (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.4., étude scanning), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

Dans la zone N des secteurs sont répertoriés comme présentant des aléas faible et des aléas moyen à fort pour le risque de glissement de terrain.

La canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit grève le territoire communal.

La zone N est grevée par :

- des servitudes d'utilité publique « de passage » qui s'appliquent en bande axée sur l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ◆ Bande étroite ou bande de servitudes fortes de 20 mètres,
 - ◆ Bande large ou bande de servitudes faibles de 35 mètres.
- des servitudes d'utilité publique « d'effets » qui s'appliquent de part de d'autre de l'axe de la canalisation. Il s'agit d'une :
 - ◆ SUP n°1 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant 660 mètres
 - ◆ SUP n°2 zones des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit 5 mètres
 - ◆ SUP n°3 zones des effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit 5m

Les dispositions pour la prise en compte de la canalisation de transports et de distribution de gaz ERIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit pour les SUP « de passage » et SUP « d'effets » sont présentées en annexes du présent règlement. »

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

ARTICLE 1 - zone N - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone N et NI, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions sauf celles visées dans l'article 2,
- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Le stationnement de caravanes hors constructions closes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le dépôt de véhicules, de matériels ou de matériaux quel que soit leur nombre,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

En zone Nle, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions et installations autres que celles énoncées à l'article 2 sont interdites.

En zone Nc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions et installations autres que celles énoncées à l'article 2 sont interdites.

En secteurs concernés par un risque mouvements de terrains liés aux anciens travaux miniers et soumis à un risque (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- dans les secteurs soumis à **une zone éliminée sans enjeux**, représentés par une trame spécifique au plan de zonage, toutes nouvelles constructions sont interdites.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un risque inondation d'aléa fort , modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions et installations nouvelles** à l'exception de ceux visés à l'article 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 ;
- **La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou P.R.L. existants ;
- **La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules ;**
- **La création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants ;
- **Les dépôts de matériaux et de 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 ;
- **Les dépôts de véhicules ;**
- **La création de carrières et de gravières ;**

- **Les affouillements ou exhaussements du sol** qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- **Les habitations légères de loisirs,**
- **Les caravanes,**
- **Les résidences mobiles de loisirs,**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**

ARTICLE 2 - zone N - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone N, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans cette zone, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des ouvrages.

En zone Nl, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans cette zone, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.
- Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des ouvrages.

En zone Nle, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

Peuvent être uniquement admises au fur et à mesure de la viabilisation de la zone et sous conditions :

- Les installations et les constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité de loisirs ou aux équipements sportifs et socio-éducatifs seuls autorisés ainsi que les commerces et services complémentaires aux activités principales mentionnées.

En zone Nc, sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- L'exploitation de carrières et gravières.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**
- La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - et de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - et de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 150 cm,
 - et que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- Les extensions des constructions destinées à **l'exploitation forestière** sont admises dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau,
 - et que le reste de la construction soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
- Les extensions des constructions destinées **aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont admises dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique, sous réserve que :
 - la surface de plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 150 cm,
 - le reste de la construction soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm.
- Les extensions au-dessus de la cote T.N. + 150 cm, des constructions destinées à **l'exploitation forestières** sont admises sous réserve que :
 - qu'elles ne créent ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
 - qu'elles s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 150 cm).
- **La création d'ouvertures en dessous de la cote T.N. + 150 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 150 cm de batardeaux.
- **Les châssis et serres dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m** sont admis.
- Les **affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées** dans la zone, à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

- Les **équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
- Les **équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés à cote T.N. + 150 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à aléa modéré ou résiduel (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., pièces 3.1.), sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles :**

- **La reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- et de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- et de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote T.N. + 80 cm,
- et que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- **La création ou l'extension des constructions destinées à l'exploitation forestière, nécessaire à l'exploitation agricole** est admise sous réserve que :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni de 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.),
- et 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 fournir un justificatif (affiliation AM²XA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- et de caler la surface du plancher au minimum à la cote T.N. + 80 cm.

- **Les extensions des constructions existantes :**
- **L'extension des constructions existantes sont admises sous réserve que :**
- **d'une part :**

- la surface du plancher aménagé soit calée au-dessus de la cote T.N. + 80 cm,
 - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote T.N. + 80 cm.

- **d'autre part que les extensions des constructions existantes, sans changement de destination, soient destinées aux constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité publique et à la sécurité publique.**
- **Les constructions existantes :**
 - **La création d'ouvertures en dessous de la cote T.N. + 80 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote T.N. + 80 cm de batardeaux.
- **Divers :**
 - **Les châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
 - **Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées** dans la zone, à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
 - **Les équipements d'intérêt général**, à l'exception des stations d'épuration, des déchetteries et équipements techniques, 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...)
 - **Les équipements techniques des réseaux** tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admise, à condition d'être calés au minimum à la cote T.N. + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone N - Accès et voirie

- **Les accès sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies.**

En zone Nle :

1 – Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.
- les accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (service gestionnaire de la voirie).

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - zone N - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Non réglementé.

En zone Nle :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. A défaut, par déclaration à la mairie (dans le cas d'une adduction unifamiliale) ou après une autorisation préfectorale spécifique (dans le cas d'une adduction collective privée), l'alimentation en eau potable peut être autorisée par une adduction d'eau privée.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 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. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7 litres/seconde/hectare avant rejet vers les exutoires appropriés.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - zone N - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - zone N - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- En limite de la route départementale n°RD101, RD101a et RD145, le recul minimum hors agglomération est fixé à **15 mètres de l'axe de la route départementale.**
- En limite de la route départementale n°RD240, RD504 et RD650, le recul minimum hors agglomération est fixé à **10 mètres de l'axe de la route départementale.**
- Les autres voies : 10 mètres de l'axe de ces autres voies.

En zone Nle :

Les constructions doivent s'édifier avec recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale et à plus de 10 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE 7 - zone N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 mètres au moins des limites séparatives.

En zone Nle :

Les constructions peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur à 5 mètres.

ARTICLE 8 - zone N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone N - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

En zone Nle :

La superficie de plancher totale pouvant être admise dans la zone est de 300 m².

ARTICLE 10 - zone N - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel et jusqu'à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres. Une dérogation peut être admise pour des raisons techniques liées à l'activité ou équipements autorisés dans la zone N.

En zone Nle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 5 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

ARTICLE 11 - zone N - Aspect extérieur des constructions

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.

En zone Nle :

Implantation générale, observations diverses.

Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Celles-ci ne doivent pas être brisées mais intégrées aux projets.

Si la réalisation d'une plateforme pour l'assise de la construction est nécessaire et dans la mesure où cette plateforme s'intègre dans son environnement, leurs fondations seront réalisées sur les parties en déblai.

Les terrasses existantes ou créées devront être convenablement drainées (les soubassements bétonnés sont à éviter).

La végétation sera associée au projet architectural (haies en clôture) arbres à haute tige, etc.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haie vive lorsque la partie bâtie à partir du sol naturel est égale ou inférieure à 1,20 mètres.

Toitures.

Elles doivent être choisies en fonction du lieu et de la nature de la construction.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles canal ou rondes.

La couleur des toitures sera de ton clair à l'exclusion des couleurs vives.

Les caractéristiques volumétriques de base :

- de faitage parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de terrain de plus grande pente,
- toiture à deux pentes (entre 30% et 40%) sauf pour des édifices de faible superficie, pour les annexes des constructions et pour les toitures existantes qui ne seraient pas à deux pentes.

Façades

Les ouvertures nouvelles sur bâtiments anciens ne doivent pas briser l'harmonie générale de la façade.

Les façades en pierre sont autorisées à nu.

La couleur sera de ton clair choisie parmi le nuancier figurant en Mairie.

Les volets seront en bois naturel. Les volets roulants et les volets en « Z » sont interdits.

En secteurs concernés par la zone inondable et soumis à un aléa fort (figurant sur les documents graphiques, pièces 3.1.) :

La création ou la modification de clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Seuls les grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm. Les murs bahuts sont autorisés si ils ne dépassent pas 40 cm de haut maximum.

ARTICLE 12 - zone N - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

En zone Nle :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule (comprenant les accès et aires de manœuvres).

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place pour 20 m² de surface de plancher attribué à l'espace de vente.
- Pour les équipements recevant du public (d'un type différent de ceux cités ci-dessus), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE 13 - zone N - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé sauf pour les haies identifiées au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

En zone Nle :

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

10% de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone N - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone N - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone N - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.