



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

COMMUNE DE VITROLLES

MISE A JOUR N°2 Du PLU

5. Règlement

PLU approuvé le	28/11/2013
PLU mis à jour n°1 approuvée le	24/10/2014
Modification n°1 approuvée le	29/09/2015
Modification n°2 approuvée le	31/03/2016
Déclaration de projet approuvée le	15/12/2016
Modification n°3 approuvée le	03/10/2017

PLU mis à jour n°2 approuvée le	11/12/2017
---------------------------------	------------



Sommaire

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPm	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	68
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUch	74
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	81
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	85
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L153-19 DU CODE DE L'URBANISME)	89
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	92
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-2 B° DU CODE DE L'URBANISME).....	122

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Vitrolles

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:

- a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.
- b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBa, UBb et UBc
- c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCa
- d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDa (composé d'un sous-secteur UDa1 et un sous-secteur UDa2), un secteur UDb, un secteur UDC et un secteur UDD.
- e/. la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend un secteur UEa, un secteur UEc, et un secteur UEt.
- f/. la zone UI délimitée par un tireté est repérée par l'indice UI au plan ; elle comprend un secteur UIa.
- g/. la zone UPm délimitée par un tireté est repérée par l'indice UPm au plan.
- h/. la zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan.

2. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

- a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan.

3. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :

- a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Ne, un secteur Nf, un secteur Nj, un secteur Ni et un secteur Ns

4. **Les documents graphiques comportent également :**

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement),
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie-mouvements de terrain) renvoyant aux dispositions du chapitre 7,
- Des espaces verts protégés au titre de mesures compensatoires en termes de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 3 - RAPPELS DIVERS

- Règlement d'assainissement communal (délibération du 26 octobre 2006, enregistré le 23 novembre 2006 en préfecture)
- Zonage d'assainissement collectif
- Zonage d'assainissement pluvial
- Règlement du service de l'Eau du délégataire
- Règlement du service de l'Assainissement collectif du délégataire
- Code de la Santé Publique
- Code général des collectivités Territoriales
- Code Civil
- Code de l'Environnement
- Arrêté préfectoral n°2001-230/21-2000EA en date du 31 juillet 2001 « autorisant au titre du Code de l'Environnement la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix à réaliser les ouvrages hydrauliques relatifs à la réhabilitation des réseaux d'assainissement pluvial de la zone industrielle des Estroublans sur la commune de Vitrolles et leur rejet dans la Cadière ».
- Arrêté préfectoral n°2003-160/27-2002EA en date du 10 novembre 2003 « autorisant au titre du Code de l'Environnement le système global d'assainissement et la mise en conformité des ouvrages de traitement de l'agglomération de Vitrolles – Les Pennes Mirabeau ».

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 6 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

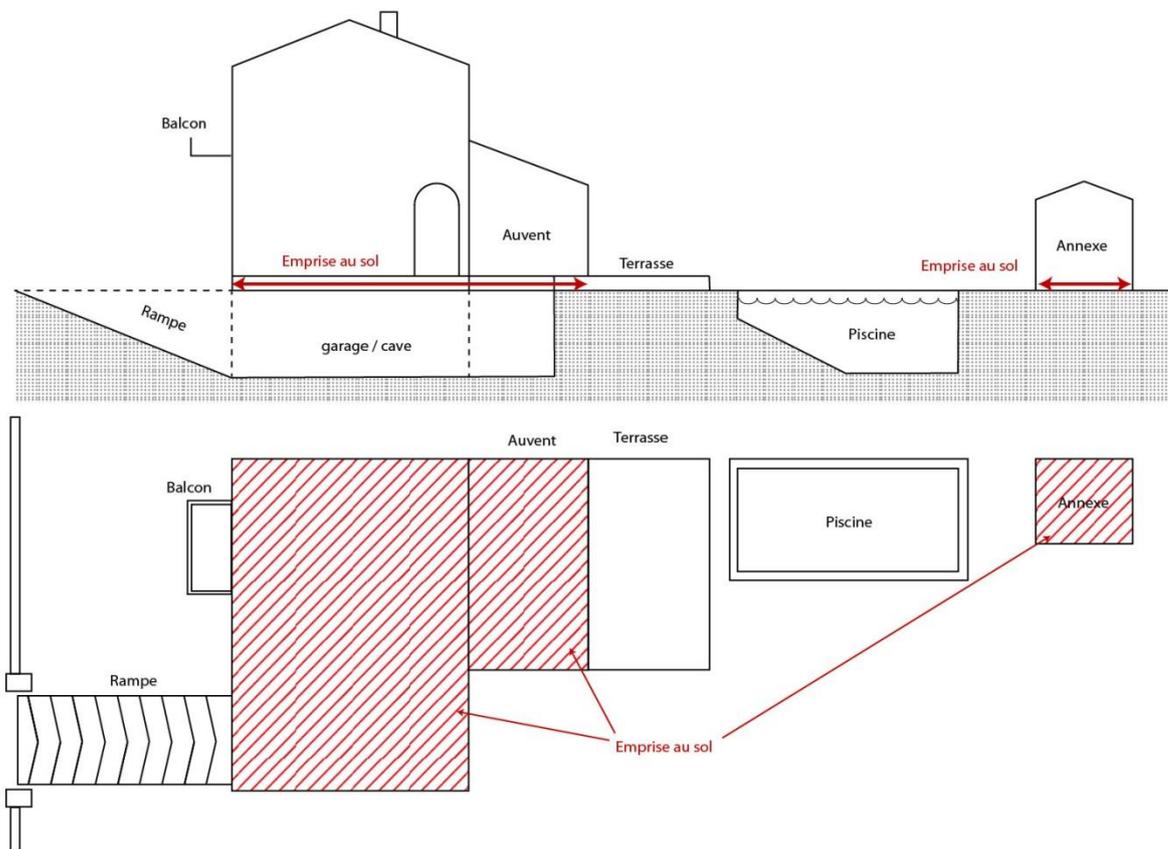
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire, à déclaration préalable, ou qui en sont exemptés.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux et espaces affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
 - les crèches et haltes garderies,
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques,
 - (EHPAD)....,
 - les établissements d'action sociale,
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
 - les établissements sportifs à caractère non commercial,
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),

Nota concernant les CINASPIC en zone agricole : Conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, les seules CINASPIC pouvant être autorisées en zone agricole ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De facto, la plupart des CINASPIC listées ci-dessus ne sont pas susceptibles de concerner les zones agricoles.
- **Construction à usage d'artisanat** : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Construction à usage de bureaux** : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).
- **Construction à usage de commerce** : il s'agit des constructions où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Ne rentre pas dans la catégorie commerce les établissements de dépôt et d'enlèvement des marchandises

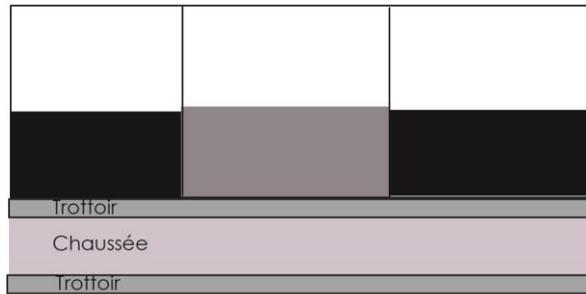
représentant plus d'1/3 de la surface de plancher totale et qui rentrent dans la catégorie construction à usage d'entrepôt. Les locaux où sont exercés les professions libérales, considérés comme activités de service, entrent dans cette catégorie.

- **Construction à usage d'entrepôt** : il s'agit des constructions dans lesquels les stocks sont conservés et où ces derniers constituent la surface dominante d'un bâtiment. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Emprise au sol** : elle correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux.
Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie dans le présent règlement.

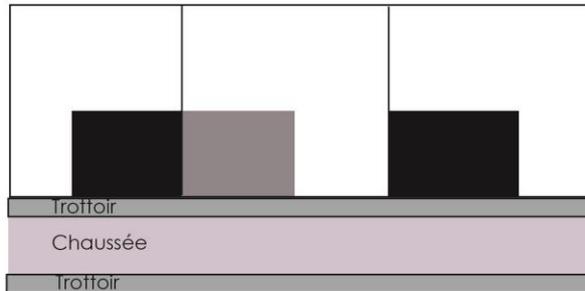


- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

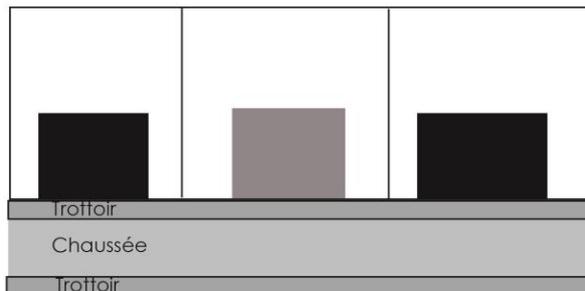
- **Logement de fonction** : lorsque la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres existantes lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- **Niveau** : Espaces, ensemble des pièces et dégagements situés entre deux divisions horizontales - planchers ou voûtes) d'une construction et traités de manière uniforme en façade.
- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Ordre semi-continu** : Les constructions sont dites en ordre semi-continu lorsqu'elles sont jointives sur une des limites latérales.
- **Ordre discontinu** : Les constructions sont dites en ordre discontinu lorsqu'elles ne sont jointives à aucune limite latérale.



ORDRE CONTINU

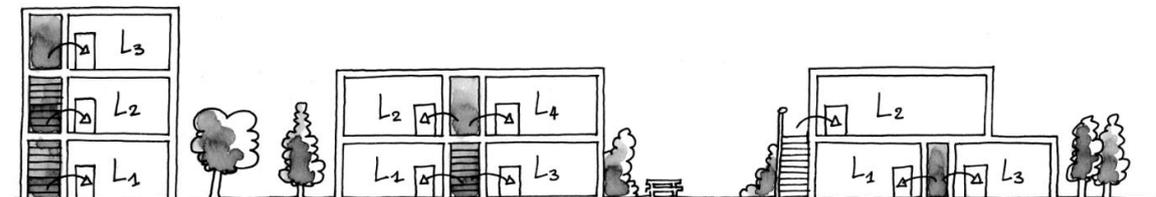


ORDRE SEMI CONTINU



ORDRE DISCONTINU

- **Parc privé de stationnement** : construction ayant vocation à accueillir un stationnement, gérée selon le droit privé et réalisée de manière indépendante à toute autre destination. Les aires de stationnement attachées à un programme de logements ne sont pas considérées comme parc privé de stationnement.
- **Petit collectif** : Constructions de faible hauteur comportant entre 2 et 9 logements et disposant de parties communes bâties desservants tout ou partie des logements.



- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Reconstruction au titre de l'article L.111-5 du code de l'urbanisme**: La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent plan local d'urbanisme sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Surface de plancher** :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Les parcelles coupées par une voie ne constituent pas une unité foncière.
- **Environnement immédiat** : il s'agit de la zone située à l'intérieur d'un cercle de 100 m de rayon.

ARTICLE 7 - REGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

ARTICLE 8 – ZONAGE PLUVIAL

Le zonage et le règlement d'assainissement pluvial sont annexés au présent PLU. Il s'agit d'un document qui réglemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales. Il permet de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau et de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales qui prévoit que

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1. *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;*

2. Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
3. Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
4. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires édictées dans le zonage et le règlement pluvial. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du zonage et du règlement pluvial. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE 9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans un souci de performances énergétiques et environnementales, la consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%.

ARTICLE 10 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

1. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Doivent être considérées comme voies, l'ensemble des aires recevant une circulation routière ou piétonne, publiques ou privées.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm, sauf dispositions contraires définies dans la zone ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

2. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas (dès lors qu'ils demeurent sur l'unité foncière concernée) :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;

- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Hors des zones UI et UE, seuls les pignons de constructions existantes, dépourvus d'ouverture, pourront se trouver sur la limite d'une nouvelle division. Dans tous les autres cas, les règles de la zone seront applicables.

3. Modalités d'applications des règles des articles 9

Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue sur la partie du tènement foncier classé uniquement en zone urbaine et/ou à urbaniser.

Lorsque le tènement foncier est situé à cheval sur plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, le coefficient final est calculé comme la somme des superficies d'emprises au sol applicables sur les parties du tènement foncier dans chacune des zones.

Lorsque le tènement foncier est situé partiellement en zone naturelle ou agricole, la superficie du terrain située dans ces zones n'ouvre pas droit à une emprise au sol réalisable en zone urbaine (pas de report d'emprise).

4. Modalités d'applications des règles des articles 10

Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit. Dans le cas des toitures-terrasses, ce niveau est pris au point haut des acrotères.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

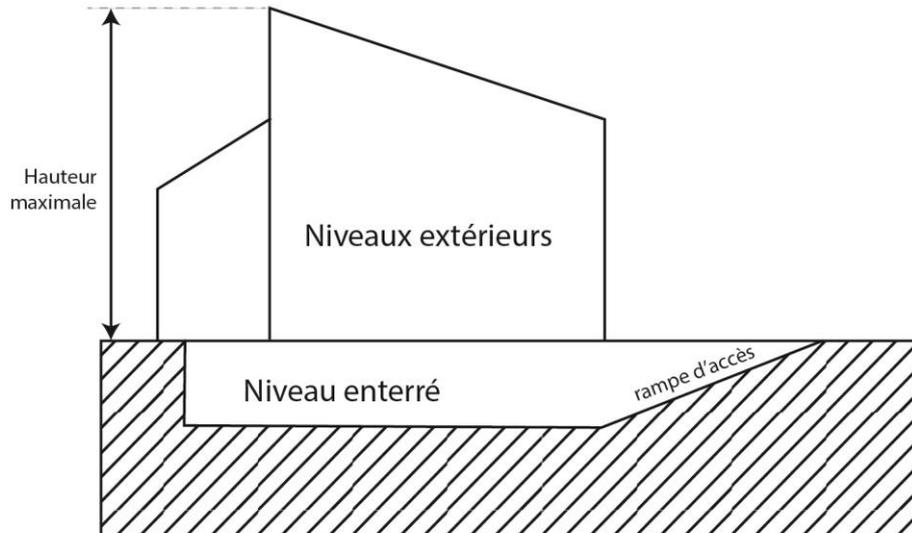
Traitement des niveaux

Lorsque la hauteur est règlementée par un nombre de niveaux maximal, tout niveau (voir définition) apparent au-dessus du sol doit être comptabilisé

- R+0 ou RDC correspondent à un niveau ;
- R+1 correspond à deux niveaux ;
- R+2 correspond à trois niveaux ;
- R+3 correspond à quatre niveaux ;
- R+4 correspond à cinq niveaux ;
- R+ 5 correspond à six niveaux ;

Les niveaux semi-enterrés sont considérés comme des niveaux entiers.

Les voies d'accès à des niveaux enterrés (en sous-sols) ne sont pas prises en compte dans la comptabilisation du nombre de niveaux.



1. Modalités d'applications des règles des articles 11

Dans les cas de protection collective en toiture (garde-corps), les dispositifs seront intégrés dans la conception architecturale du bâtiment et de ses façades. Lorsque que ce traitement architectural qualitatif ne peut être réalisé, les solutions de garde-corps rabattables seront privilégiées.

2. Modalités d'applications des règles des articles 12

Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Les emplacements de stationnement dits « en enfilade » ou « commandées » sont autorisés, sans toutefois être réglementairement comptabilisables.

Stationnements 2 roues

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

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien de la ville.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le groupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans tous les cas leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. Toute évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

A ce titre, des études de sols et/ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandés à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée concerne une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres, à condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les piscines qui devront dans tous les cas respecter un recul minimum d'un mètre des limites séparatives

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

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Au-delà de cette bande de 15m, les bâtiments pourront être édifiés soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 3m.

7.3 Nonobstant les dispositions du 7.1 et du 7.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport à toutes les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 m à l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée à de 3 m dans le cas d'un étage en attique sous forme de trapézoïde respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement.

Nonobstant ces dispositions :

- dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies,
 - o la hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments mitoyens si celle-ci est inférieure à 9 m ;
 - o la hauteur pourra être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments mitoyens si celle-ci est supérieure à 9 m. Aucune majoration en attique ne sera alors possible ;
- la hauteur d'origine à l'égout du toit des bâtis anciens dépassant ces hauteurs peut être conservée dans le cadre d'une réhabilitation ou reconstruction.

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

11.1. Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs et autres matériels comme les paraboles, doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade)

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

11.2. Couvertures :

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 27 et 33%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées:

- dans le prolongement de toitures existantes
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes.

Les débords de toiture doivent être constitués par au moins un rang de génoise traditionnelle ou une corniche

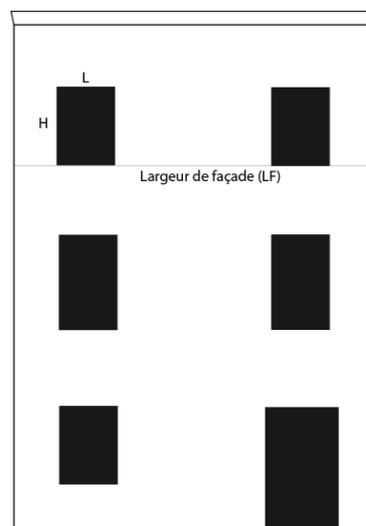
Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Forme et nature des percements ou baies :

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures (de forme obligatoirement rectangulaires), devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques.

Exemple : Surface façade = 45m²
 Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m²
 H supérieur ou égal à 1,5 L
 Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage



Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets d'aspect bois persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles

Les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Traitement des clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.

- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante (classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80m et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la même propriété

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments très ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 110m² de surface de plancher : $110/50 = 2,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 130m² de surface de plancher : $130/50 = 2,6$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (*voir*

lexique), soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

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

12.2. Normes de stationnement

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 30m ² de surface de plancher.	
3. Bureaux	1 place / 30m ² de surface de plancher.	Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.
4. Commerces	1 place / 30m ² de surface de plancher.	
5. Artisanat	1 place / 30m ² de surface de plancher.	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Pour les lotissements de plus de trois lots, ainsi que pour les ensembles d'habitations collectives, des places de stationnement accessibles librement aux visiteurs seront prévues. Leur nombre devra être suffisant et apprécié au regard de l'importance du projet et des possibilités existantes dans l'environnement immédiat.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones à dominante d'habitat et d'équipements collectifs caractérisés par une forte densité. La zone UB est divisée en plusieurs secteurs de hauteurs décroissantes. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables...) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement (nature, type et dimensions des ouvrages) en fonction de l'importance, de la destination des constructions et de la configuration des lieux, qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 3 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. Toute évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

A ce titre, des études de sols et/ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandés à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

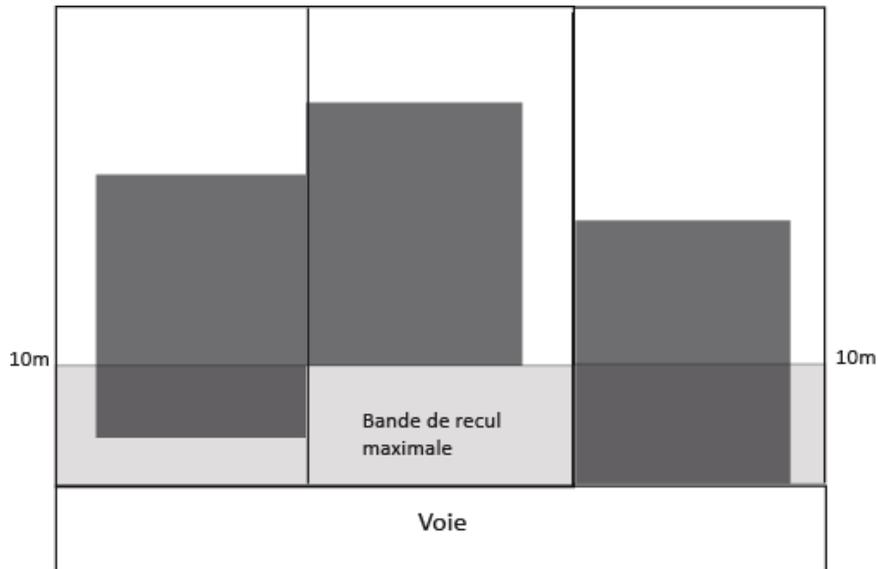
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou avec un recul maximal de 10m par rapport à ce dernier.



6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement,
- pour les piscines qui devront dans tous les cas respecter un recul minimum d'un mètre des limites séparatives

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu et peuvent s'implanter en limites de fonds de parcelles. Dans le cas d'une implantation en semi-continuité, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de bâtiments existants ne jouxtant pas les limites séparatives, les projets d'extension devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement
- pour les piscines qui devront dans tous les cas respecter un recul minimum d'1m des limites séparatives

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder:

- **21 m** en UBa
- **15 m** en UBb. Cette hauteur est portée à 19m le long de l'Avenue des Salyens uniquement.
- **12 m** en UBc

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les remblais permettant d'étendre la planéité du terrain ne sont pas autorisés.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade)

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage

d'une hauteur maximale de 1,20 m.

- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante (classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80m et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la même propriété

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 90m² de surface de plancher : $90/40 = 2,25$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 110m² de surface de plancher : $110/40 = 2,75$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 40m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, ou encore de la proximité (moins de 300m du centre de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS du Smitteeb). Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.
4. Commerces	<u>Commerces inférieurs ou égal à 100m² de surface de plancher</u> : 1 place/20m ² de surface de plancher <u>Commerces de plus de 100m² de surface de plancher</u> : 1 place/30m ² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/ 30 m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Pour les lotissements de plus de trois lots, ainsi que pour les ensembles d'habitations collectives, des places de stationnement accessibles librement aux visiteurs seront prévues. Leur nombre devra être suffisant et apprécié au regard de l'importance du projet et des possibilités existantes dans l'environnement immédiat.

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

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.
La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain. Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace vert.

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux zones à dominante d'habitat et d'équipements collectifs caractérisés par une densité intermédiaire. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Jean Monnet.

La zone UC comprend un secteur UCa de plus faible densité sur les secteurs de l'Agneau, des Vignettes et des Vignes.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat en secteur UCa
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 3 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. Toute évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

A ce titre, des études de sols et/ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandés à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

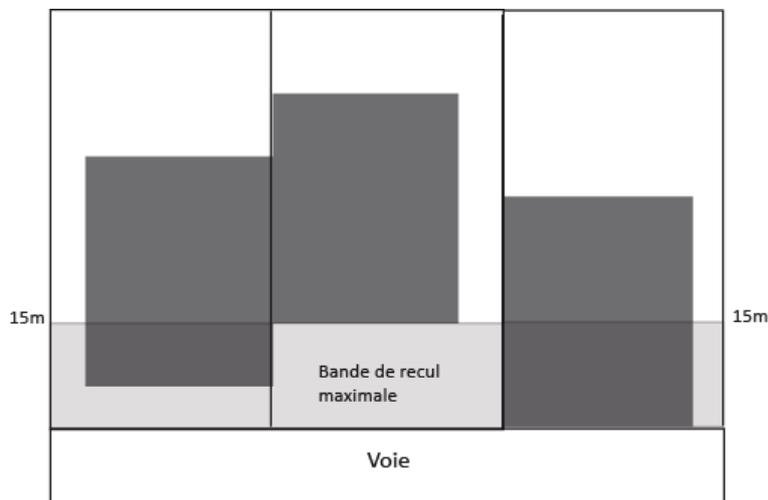
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf dispositions contraires de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou avec un recul maximal de 15m par rapport à ce dernier.



6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement,
- pour les piscines qui devront dans tous les cas respecter un recul minimum d'un mètre des limites séparatives

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

7.1. - Sauf dispositions contraires de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu et peuvent s'implanter en limites de fonds de parcelles. Dans le cas d'une implantation en semi-continuité, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de bâtiments existants ne jouxtant pas les limites séparatives, les projets d'extension devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être

inférieure à 3 mètres.

En secteur UCa, les bâtiments doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

7.2.- Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement
- pour les piscines qui devront respecter une distance minimale d'1m par rapport aux limites séparatives

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- 50% de l'unité foncière en UC ;
- 40% de l'unité foncière en UCa.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

Sauf dispositions contraires de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximum ne peut excéder 12m dans la zone UC.

Dans le secteur UCa, la hauteur est portée à 9 m, elle peut être de 12 m en fonction de la hauteur moyenne du bâti environnant ou sous condition d'adaptations nécessaires (adaptation à la topographie, prise en compte des risques naturels ou servitudes).

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un épannelage des constructions est demandé dans le cas de constructions nouvelles s'intégrant dans un tissu urbain différent déjà constitué.

Les remblais permettant d'étendre la planéité du terrain ne sont pas autorisés.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.

- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante (classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80m et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la même propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 130m² de surface de plancher : $130/40 = 3,25$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190m² de surface de plancher : $190/40 = 3,75$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions spécifiques
1. Habitat	1 place/ 40m ² de surface de plancher	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300m du centre de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS du Smitteeb).</p> <p>Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.</p>
4. Commerces	<p>Commerces inférieurs ou égal à 100m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher</p> <p>Commerces de plus de 100m² de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher</p>	
5. Artisanat	1 place/30 m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Pour les lotissements de plus de trois lots, ainsi que pour les ensembles d'habitations collectives, des places de stationnement accessibles librement aux visiteurs seront prévues. Leur nombre devra être suffisant et apprécié au regard de l'importance du projet et des possibilités existantes dans l'environnement immédiat.

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

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.
La surface des espaces verts doit être supérieure à 25% de la superficie totale du terrain en zone UC
La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain en secteur UCa.

Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace vert.
Les limites séparatives doivent être traitées en espaces verts afin de limiter les covisibilités.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Jean Monnet.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UDa relatif au tissu pavillonnaire dense. Celui-ci comprend un sous-secteur UDa1 et un sous-secteur UDa2 ;
- un secteur UDb relatif au tissu pavillonnaire de moyenne densité ;
- un secteur UDC relatif au tissu pavillonnaire de plus faible densité ;
- un secteur UDD relatif à un secteur contraint par les dispositions du PEB.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions à usage de commerces en secteur UDC
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 3 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. Toute évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

A ce titre, des études de sols et/ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandés à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

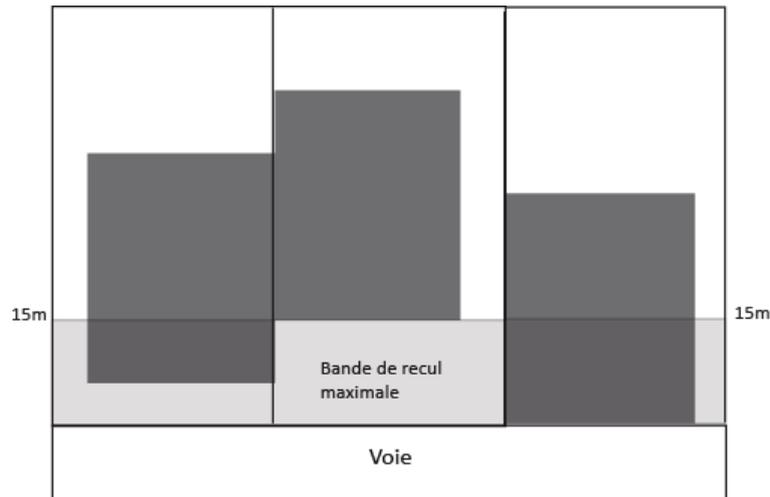
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. En secteur UDa, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou avec un recul maximal de 15m par rapport à ce dernier.



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement,
- pour les piscines qui devront dans tous les cas respecter un recul minimum d'un mètre des limites séparatives

6.2. En secteurs UDb, UDe et UDe, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 100m de l'axe de l'A7
- 25m de l'axe de la RD20
- 12m de la limite légale de la SNCF
- 3m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les piscines qui devront dans tous les cas respecter un recul minimum d'un mètre des limites séparatives

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

7.1. En secteur UDa, les bâtiments situés sur le front de rue doivent être implantés :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu sur au moins une limite séparative latérale avec un recul minimum de 4m par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle.

Pour les autres bâtiments, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2. En secteur UDb, les bâtiments peuvent être implantés :

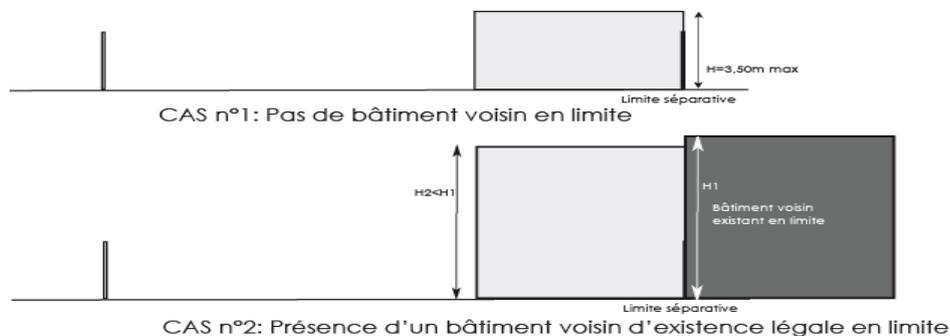
- soit en ordre semi-continu sur au moins une limite séparative latérale avec un recul minimum de 3m par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle.
- soit en ordre discontinu avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. En secteurs UDC et UDD, les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



7.4 Dans tous les cas, les piscines devront respecter une distance de 1 mètre ou plus par rapport à toutes les limites séparatives. Cet espace libre sera végétalisé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- 55% de l'unité foncière dans le sous-secteur UDa1 ;
- 45% de l'unité foncière dans le sous-secteur UDa2 ;
- 35% de l'unité foncière dans le secteur UDb ;

- 25% de l'unité foncière dans le secteur UDc ;
- 15% de l'unité foncière dans le secteur UDD.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder :

- 9m en secteur UDa.
- 7m en secteurs UDb, UDc et UDD

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un épannelage des constructions est demandé dans le cas de constructions nouvelles s'intégrant dans un tissu urbain différent déjà constitué. Les remblais permettant d'étendre la planéité du terrain ne sont pas autorisés.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter les couleurs existantes dans le tissu urbain environnant

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante (classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80m et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la même propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 130m² de surface de plancher : $130/40 = 3,25$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190m² de surface de plancher : $190/40 = 4,75$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 5 places de stationnement

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions spécifiques
1. Habitat	1 place/ 40m ² de surface de plancher	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300m du centre de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS du Smitteeb).</p> <p>Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.</p>
4. Commerces	<p><u>Commerces inférieurs ou égal à 100m² de surface de plancher</u> : 1 place/20m² de surface de plancher</p> <p><u>Commerces de plus de 100m² de surface de plancher</u> : 1 place/30m² de surface de plancher</p>	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Pour les lotissements de plus de trois lots, ainsi que pour les ensembles d'habitations collectives, des places de stationnement accessibles librement aux visiteurs seront prévues. Leur nombre devra être suffisant et apprécié au regard de l'importance du projet et des possibilités existantes dans l'environnement immédiat.

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

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 20% de la superficie totale du terrain en secteur UDa
- 30% de la superficie totale du terrain en secteur UDb
- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UDC
- 50% de la superficie totale du terrain en secteur UDD

Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace vert.

Les limites séparatives doivent être traitées en espaces verts afin de limiter les covisibilités.

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** concerne les secteurs à dominante d'activités économiques non industrielles.
Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UEa relatif au site aéroportuaire
- un secteur UEc relatif à des secteurs à dominante de commerces
- un secteur UEt relatif à des secteurs à dominante de bureaux

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En zone UE (hors secteurs UEa, UEc et UEt)

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

1.2. En secteur UEa

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2

1.3. En secteur UEc

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

1.4. En secteur UEt

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE, hors secteur UEa

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) et à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m² par unité foncière et que la construction soit intégrée dans le volume bâti de l'activité.

Dans le secteur UEa

Les constructions destinées à l'habitation à condition :

- d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) ;
- que la surface de plancher n'excède pas 150 m² par logement
- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ne remettant pas en cause le fonctionnement du secteur ou restreignant les capacités d'aménagement du site et des sites environnants.

Les constructions, occupations, utilisations du sol, nécessaires au fonctionnement au développement de l'activité aéroportuaire.

2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées non-domestiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

A ce titre, des études de sols et/ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandés à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite, ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. En secteur UEa

Les bâtiments doivent respecter un recul de 3m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. En secteur UEt

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 35m de l'axe de l'A7
- 20m de l'axe de la RD9
- 10m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

6.3. En zone UE et secteur UEc

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 35m de l'axe de l'A7
- 20m de l'axe de la RD113 et de la RD9
- 10m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

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

7.1. En secteur UEa

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5m des limites séparatives.

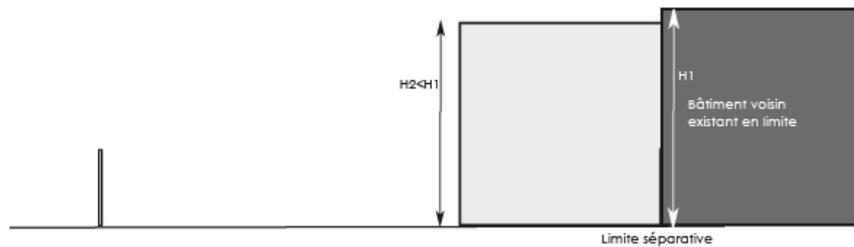
7.2. En zone UE et secteurs UEc et UEt

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée :

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60% de l'unité foncière dans la zone UE. Elle n'est pas réglementée dans le secteur UEa.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

En secteur UEa : La hauteur des bâtiments doit être conforme aux prescriptions relatives aux servitudes aéronautiques de l'Aéroport Marseille Provence

Autres zones et secteurs : La hauteur maximum ne peut excéder 15m.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés,
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

Leur hauteur totale ne peut excéder 2 m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.2. Normes de stationnement

En secteur UEa : le stationnement des véhicules liés à l'activité portuaire propre (trafic passager) seront définis selon les besoins exprimés pour le fonctionnement et le développement de cette activité. Les projets de construction d'activités annexes de l'Aéroport (Fret, commerces, administration,..) devront prévoir un nombre suffisant de stationnement adapté aux besoins de leur activité et conformément aux règles d'accessibilité.

En zone UE et autres secteurs

	Norme imposée	Dispositions spécifiques
Logement de fonction	1 place / 40m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300m du centre de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS du Smitteeb). Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.
Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
Artisanat	1 place/50m ² de surface de plancher	
Entrepôts	1 place / 400m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

En secteur UEa : Non réglementé

En secteur UEc : La surface des espaces verts doit être supérieure à 10 % de la superficie du terrain.

En zone UE et autres secteurs : La surface des espaces verts doit être supérieure à 15 % de la superficie du terrain et doit privilégier un traitement en façade des voies publiques. Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace vert.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité). Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper les sujets (arbres, arbustes, herbacées) sous forme d'îlots au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone **UI** concerne les secteurs à dominante d'activités économiques industrielles. Elle comprend deux secteurs **Ulch1 et Ulch2** concernant le projet Cap Horizon. Ils devront respecter les dispositions afférentes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur Ulch2 correspond au périmètre de la ZAC. Les prescriptions réglementaires, pour le secteur Ulch2, seront détaillées dans le cahier des charges de cession de terrain afférent à la ZAC.

Dans les secteurs Ulch1 et Ulch2, les constructions destinées à l'usage secondaire ou tertiaire (industrie, centre de congrès et d'exposition, entrepôt, bureaux), à usage d'hébergement hôtelier et à usage d'artisanat sont autorisées.

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans les secteurs Ulch1

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

1.2. Dans les secteurs Ulch2

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

1.3. Dans la zone UI (hors secteur Ulch)

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UI2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) et à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m² par unité foncière et que la construction soit intégrée dans le volume bâti de l'activité.

2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé

au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées non-domestiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit conduire à la création ou à une remise à niveau du réseau de collecte des eaux pluviales sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être canalisées avant rejet dans le réseau communal. Les conditions de rejet, tant en terme quantitatif que qualitatif seront fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial.

Des études de sols et / ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandées à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Dans la zone UI, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 35 m de l'axe de l'A7
- 20 m de l'axe de la RD113, de la RD9 et de la RD20
- 10 m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Dans le secteur Ulch1, les bâtiments doivent s'implanter à :

- 35 m de l'axe de l'A7,
- 20 m de l'axe de la RD113, de la RD 9, et de la RD 20,
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Ulch2, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ou doivent respecter un recul minimum de :

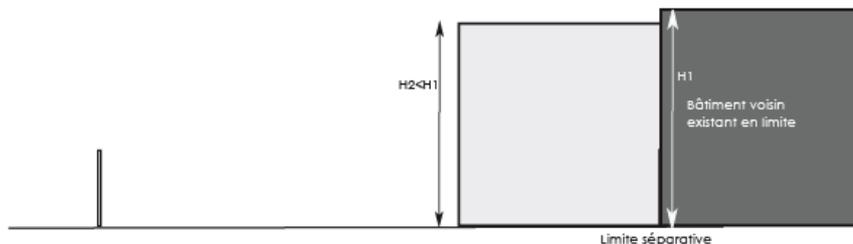
- 35 m de l'axe de l'A7,
- 20 m de l'axe de la RD113, de la RD 9, et de la RD 20,
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée dans la zone UI (hors secteur Ulch) :

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60 % de l'unité foncière dans la zone UI.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40 % dans le secteur UIch1.

Il n'est pas réglementé dans le secteur UIch2.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 15m.

Dans les secteurs UIch1 et UIch2, la hauteur maximale d'un bâtiment devra respecter les dispositions afférentes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sans excéder 15 m.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés,
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

Leur hauteur totale ne peut excéder 2 m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans les secteurs Ulch, les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées pour les secteurs Ulch :

- D'un muret de 40 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive
- La hauteur totale maximale ne peut excéder 1,80 m.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions spécifiques
Industrie	1 place / 80 m ² de surface de plancher	Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300m du centre de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS du Smitteeb).
Artisanat	1 place /50 m ² de surface de plancher	
Bureaux	1 place /50 m ² de surface de plancher	
Entrepôts	1 place / 400 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
		Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.

<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>	
--	--	--

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

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

Dans la zone UI et le secteur UIch1, la surface des espaces verts doit être supérieure à 15 % de la superficie du terrain et doit privilégier un traitement en façade des voies publiques. Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace vert.

La surface des espaces verts dans le secteur UIch2 n'est pas réglementée.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité). Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper les sujets (arbres, arbustes, herbacées) sous forme d'îlots au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPm

Caractère de la zone

La zone UPm concerne la zone des anciens hangars de l'aéroport située au quartier des Vignettes. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

ARTICLE UPm1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UPm2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UPm2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UPm3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 8 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

A ce titre, des études de sols et/ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandés à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite, ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UPm 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la zone.

ARTICLE UPm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la zone.

ARTICLE UPm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments doivent s'implanter en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la zone.

ARTICLE UPm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments doivent s'implanter en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la zone.

ARTICLE UPm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum ne peut excéder la hauteur définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la zone. Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 20m NGF.

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

Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade)

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante (classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80m et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Son positionnement présentera une marge de recul minimum de 5 mètres.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UPm 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard des typologies de logements produits et de la prise en compte des besoins effectifs, sous couverts des justifications adéquates lors de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Pour les lotissements de plus de trois lots, ainsi que pour les ensembles d'habitations collectives, des places de stationnement accessibles librement aux visiteurs seront prévues. Leur nombre devra être suffisant et apprécié au regard de l'importance du projet et des possibilités existantes dans l'environnement immédiat.

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

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE UPm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UPm 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UPm 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

La zone **UT** concerne une zone spécialisée à vocation touristique au Nord du quartier de l'Agneau.

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UT2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

A ce titre, des études de sols et/ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandés à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite, ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 15m de l'alignement de la RD113
- 10m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 10m.

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

Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade)

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.

- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante (classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80m et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Son positionnement présentera une marge de recul minimum de 5 mètres.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier/ touristique	1 place / chambre ou unité d'hébergement
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

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

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain. Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace vert.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUch

Caractère de la zone

La zone 1AUch concerne le secteur du projet de création de la ZAC Cap Horizon.

La zone 1AUch correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par la réalisation des réseaux.

Les prescriptions réglementaires seront détaillées dans le cahier des charges de cession de terrain afférent à la ZAC.

Sont autorisées les constructions à usage du tertiaire, à usage de commerce et à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE 1AUch 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUch :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUch2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AUch 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) et à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m² par unité foncière et que la construction soit intégrée dans le volume bâti de l'activité.

2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

Si les bâtiments projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

ARTICLE 1A Uch 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées non-domestiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit conduire à la création ou à une remise à niveau du réseau de collecte des eaux pluviales sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être canalisées avant rejet dans le réseau communal. Les conditions de rejet, tant en terme quantitatif que qualitatif seront fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial.

Des études de sols et / ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandées à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUch 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou doivent respecter un recul minimum de 5 m ouvertes à la circulation publique. Elles doivent cependant respecter un recul minimal de

- 35 m de l'axe de l'A7
- 20 m de l'axe de la RD113, de la RD9 et de la RD20

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

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

Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUch 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUch 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUch 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximale d'un bâtiment devra respecter les dispositions afférentes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées :

- d'un muret de 40 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive
- la hauteur totale maximale ne peut excéder 1,80 m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE 1AUch 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions spécifiques
Industrie	1 place/80 m ² de surface de plancher	Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300m du centre de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS du Smitteeb).
Artisanat	1 place/50 m ² de surface de plancher	
Bureaux	1 place/50 m ² de surface de plancher	
Entrepôts	1 place / 400 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.

ARTICLE 1AUch 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité). Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper les sujets (arbres, arbustes, herbacées) sous forme d'îlots au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE 1AUch 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUch 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 – 10%.

ARTICLE 1AUch 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur AI relatif aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. **En zone A** (hors secteur AI), seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.2. **En secteur AI**, seules peuvent être autorisées, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site, que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher. Ces aménagements doivent par ailleurs être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

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

4.1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de caractéristiques suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage conformes à la réglementation et préalablement déclaré à la collectivité.

Si le raccordement au réseau est possible, il se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

a) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Toutefois, en absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder :

- 7m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation
- 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faitage pour les bâtiments techniques.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles.

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

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les bâtiments fonctionnels de l'exploitation et les logements devront, dans la mesure du possible, s'organiser dans des volumes compacts.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires en vue de la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- Soit d'éléments en bois ajourés

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone **N** concerne les zones naturelles et forestières.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ne relatif au secteur du stadium
- le secteur Nf relatif au secteur de l'ENSOSP
- le secteur Nj relatif à un ensemble de parcs, jardins et équipements publics en accompagnement du tissu urbain
- le secteur Ni relatif aux espaces naturels remarquables au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme
- le secteur Ns relatif au champ de tir

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zone N (hors secteurs Nf, Nj, Ni et Ns)

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher ou de la surface de plancher existante au PLU approuvé, et n'excède pas un total de 100m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des lieux.
- les ouvrages techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

Dispositions spécifiques applicables dans la bande des 100m de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme

- Dans la bande des 100m définies aux documents graphiques, les seules constructions ou installations admises sont celles nécessaires à des services publics à condition qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau.

2.2. En secteur Ne

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de permettre la requalification du site du stadium et ses abords et dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet à vocation culturelle avec une dimension éducative et familiale liée à la découverte de l'environnement.
- la réhabilitation des bâtiments à vocation culturelle existants
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

2.3. En secteur Nf

- les occupations et utilisations du sol nécessaires au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 5000m².

2.4. En secteur Nj

- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux parcs, jardins, cimetières et aires de jeux, de sports, et liées à la culture, loisirs, etc. ouvertes publics à condition de ne pas compromettre le caractère du site
- les ouvrages techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

2.5. En secteur NI

- les aménagements légers à condition d'être mentionnées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

2.6. En secteur Ns

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à un stand de tir à condition de ne pas compromettre le caractère du site et à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 500 m².

2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.8. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments ou constructions autorisées à l'article N2 doivent s'implanter à un minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments ou constructions autorisées à l'article N2 doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

En zone N, Nj, NI et Ns la hauteur maximum ne peut excéder 3,5m pour toutes constructions.

En secteurs Ne et Nf, la hauteur maximum ne peut excéder 9m pour toutes constructions.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

Les constructions autorisées doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus

ou enduits.

Les parements utilisés devront être de qualité.

Les enduits devront être frottés ou grattés fin. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L153-19 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L153-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites, les édifices, les éléments architecturaux et naturels concernés sur la planche Patrimoine du plan de zonage par le biais d'un aplat de couleur et d'un numéro d'identifiant et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont représentés dans le présent PLU dans la planche Patrimoine du plan de zonage par un pictogramme vert arrondi faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Prescriptions
1	Chêne centenaire	allée de la barre, lotissement My Wan	<ul style="list-style-type: none"> • Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité. • Le projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement. • Le site de la source de l'Infernet doit conserver sa qualité naturelle
2	Chêne centenaire	Parking Leader Price, rue parallèle à l'avenue Padovanie	
3	Grotte de Baume Canouille	-	
4	Allée de Platanes	allée des artistes	
5	Source de l'Infernet	-	
6	Parc Christine Gounelle : cèdre tricentenaire	Parc Christine Gounelle	
7	Figuier du CCAS	CCAS	

Les éléments patrimoniaux remarquables sont représentés dans le présent PLU dans la planche Patrimoine du plan de zonage par un pictogramme bleu arrondi faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Prescriptions
8	Ecusson taillé dans bloc de pierre encastré dans un mur	rue du Portalet	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments patrimoniaux remarquables de la commune doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, en cas de non-possibilité de déplacement. Les travaux ou restaurations réalisés sur ces éléments patrimoniaux doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales originelles, par l'utilisation des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément architectural.
9	Statuette de la reine Jeanne dans le mur proche du Portalet	rue du Portalet	
10	Tombes et chapelles	Cimetière du Roucas	
11	Oratoire Notre-Dame	Rocher	
12	Puits de jacob	Rocher	
13	La Pile	Rue de la Tour	
14	Ancienne chapelle des pénitents bleus - croix en façade	Rue de la Tour	
15	Parc Christine Gounelle : le Gour, mur en pierre sèche à l'italienne, meules de moulin	Parc Christine Gounelle	
16	Pierre plantée - monolithe préhistorique	rond-point de la pierre plantée	
17	Puits du CCAS	Place du Parc - avenue Vital Rouard	
18	Ancienne Noria	36, chemin du paupon	
19	Nouveau kiosque de Valbacol	-	
20	tour radar de contrôle aérien	-	
21	Croix	Bas de l'avenue Jean Moulin	
22	Croix d'Escounières	Angle Avenues Cial Rouard et Jean Moulin	
23	Glacière souterraine	Chemin de Salvarenque	
24	Pont de l'ancienne RN113	Avenue Jean Monnet	
25	La Fontaine	Place de la République	

Les éléments d'architecture et le bâti remarquables sont représentés dans le présent PLU dans la planche Patrimoine du plan de zonage par un pictogramme orange arrondi faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Prescriptions
47	Ancien Presbytère - bureau de poste	Place de la République	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments architecturaux et le bâti remarquables de la commune doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. • Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un bâtiment remarquable identifiés par les documents graphiques du règlement doivent : <ul style="list-style-type: none"> - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ; - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément architectural ; - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ; - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. • Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
49	Ancienne Mairie (1668-1883), porte Notre Dame (porte sud des remparts médiévaux)	Place de la République	
50	Linteau du Moyen-Age	rue du Portalet	
26	Doubles ouvertures en arc roman sur pilier central	rue du Portalet	
26 bis	Doubles ouvertures en arc roman sur pilier central	rue du Portalet	
27	Le Portalet (porte Ouest des remparts médiévaux)	rue du Portalet	
28	Mur Nord du cimetière du Roucas (ancien mur de la première église St Gérard)	Cimetière du Roucas	
29	Mur Est du Théâtre de verdure - vestige du rempart médiéval	Théâtre de verdure	
30	Maisons (2) avec frontons en forme de chapeau de gendarme	Avenue Jean Jaurès	
31	Claveaux (portes et fenêtres)	6 rue du Vallon des Roses	
32	Claveaux (porte)	9 rue du Vallon des Roses	
33	Claveaux (porte)	10 rue du Vallon des Roses	
34	Ancienne école des filles	Place Jules ferry	
35	Maison avec fronton triangulaire	Parc Christine Gounelle	
36	Chapelle Notre dame de Vie	le Rocher	
37	Tour Sarrazine	le Rocher	
38	Ancien lavoir - garage municipal	Place du parc, avenue Vital Rouard	
39	Château du Griffon : escalier central, salle du pressoir, plaque de marbre façade sud, plaque en fonte	Route de la Seds	
40	Oppidum de l'âge du fer	Griffon, allée Albert Einstein	
41	Villa gallo-romaine	Parc du Griffon	
42	Château du Luxembourg	Route de la Seds	
43	Château de Montvalon	Route de la Seds	
44	Portail d'entrée du Domaine de Montvalon	Route de la Seds	
45	Gare	Angle RD20b et allée du Lubéron	
46	Mairie du village	Angle Avenues du maréchal Joffre et Camille Pelletan	
48	hangars Latécoère	RD 113	

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

A) Risques Naturels Inondation

ZONES CONCERNEES PAR L'ETUDE DES SECTEURS INONDABLES DE LA CADIERE, DU BONDON ET DU RAVIN D'AIX , L'ETUDE DE RUISSELEMENT ET L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA REGION PACA

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique côté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF").

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension et changement de destination des constructions dans les zones soumises au risque ruissellement et inondation sont détaillées dans les tableaux ci-après.

Les règles qui s'y appliquent sont celles du PLU complétées par celles édictées dans les zones définies dans le plan relatif aux risques inondation et ruissellement :

- les centres urbains, caractérisés par l'historicité, la mixité des usages et la densité et continuité du bâti (CU) ;
- les autres zones à urbaniser (AZU) ;
- les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) à vocation naturelle ou agricole.

Sur le plan de zonage joint :

- les zones rouges et bleues correspondent au risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Cadière / Bondon / Ravin d'Aix) : rouge représentant l'aléa fort et bleu l'aléa modéré ; l'aléa résiduel de la zone d'inondation est la zone comprise entre la limite supérieure du lit majeur et la limite de la zone bleue. Pour plus de lisibilité elle n'est pas représentée sur le plan de zonage général des risques.

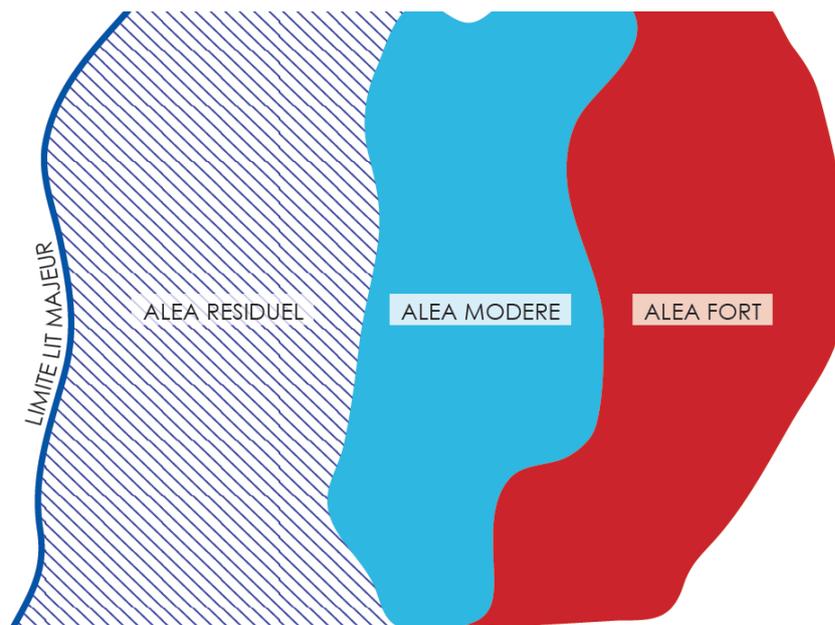


Schéma des différents aléas inondation par débordement de cours d'eau

- les zones jaunes, vertes et grises correspondent au risque de ruissellement urbain : jaune étant aléa fort, verte l'aléa modéré et gris l'aléa résiduel

Définitions:

La ligne d'eau de référence correspond à la cote déterminée pour chaque zones des aléas ruissellement et débordement.

Les cotes de référence sont disponibles auprès du service instructeur dans les zones où les ruissellements ont été modélisés ainsi que dans les zones inondées par le Bondon et le Ravin d'Aix. La cote de la ligne d'eau de référence relative aux débordements de la Cadière n'étant pas connue, elle sera à déterminer soit par une modélisation hydraulique, soit en croisant la carte de la zone inondable de la Cadière avec un plan topographique.

Le niveau du Terrain Naturel à retenir est le point le plus haut au droit ou à proximité immédiate de l'aménagement.

Les constructions à usage de logements concernent l'habitat, les hébergements hôteliers, les campings et PRL (locaux « à sommeil »).

Les constructions à usage d'activité sont toutes les constructions à l'exception des constructions à usage de logements, des établissements sensibles et des établissements stratégiques.

Les grands ERP sont les Etablissements recevant du Public de catégorie 1, 2 et 3 qui ont une capacité d'accueil supérieure à 300 personnes.

Les établissements dits sensibles sont les constructions recevant un public qui nécessitera une gestion de crise particulière en cas de crue (jeunes enfants, personnes âgées, à mobilité réduite...).

Les établissements dits stratégiques sont les constructions nécessaires à la gestion de crise (caserne, PC crise, gendarmerie...).

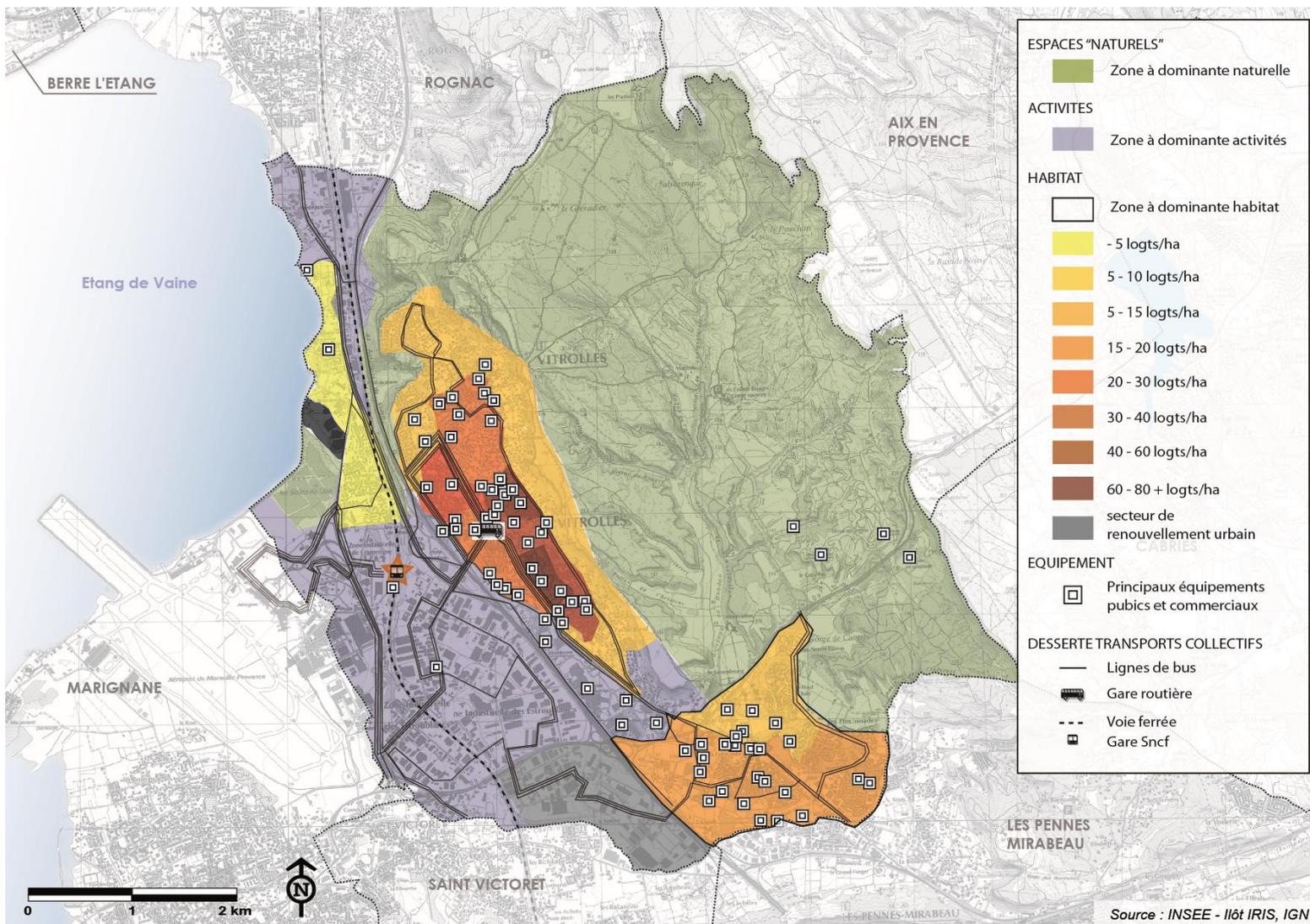
Le risque représente la confrontation d'un aléa (phénomène naturel dangereux) avec une zone géographique où existent des enjeux qui peuvent être humains, économiques ou environnementaux. La prise en compte du risque inondation sur la commune de Vitrolles nécessite donc de déterminer les secteurs à enjeux en parallèle de l'étude technique définissant les aléas inondations par débordement et ruissèlement.

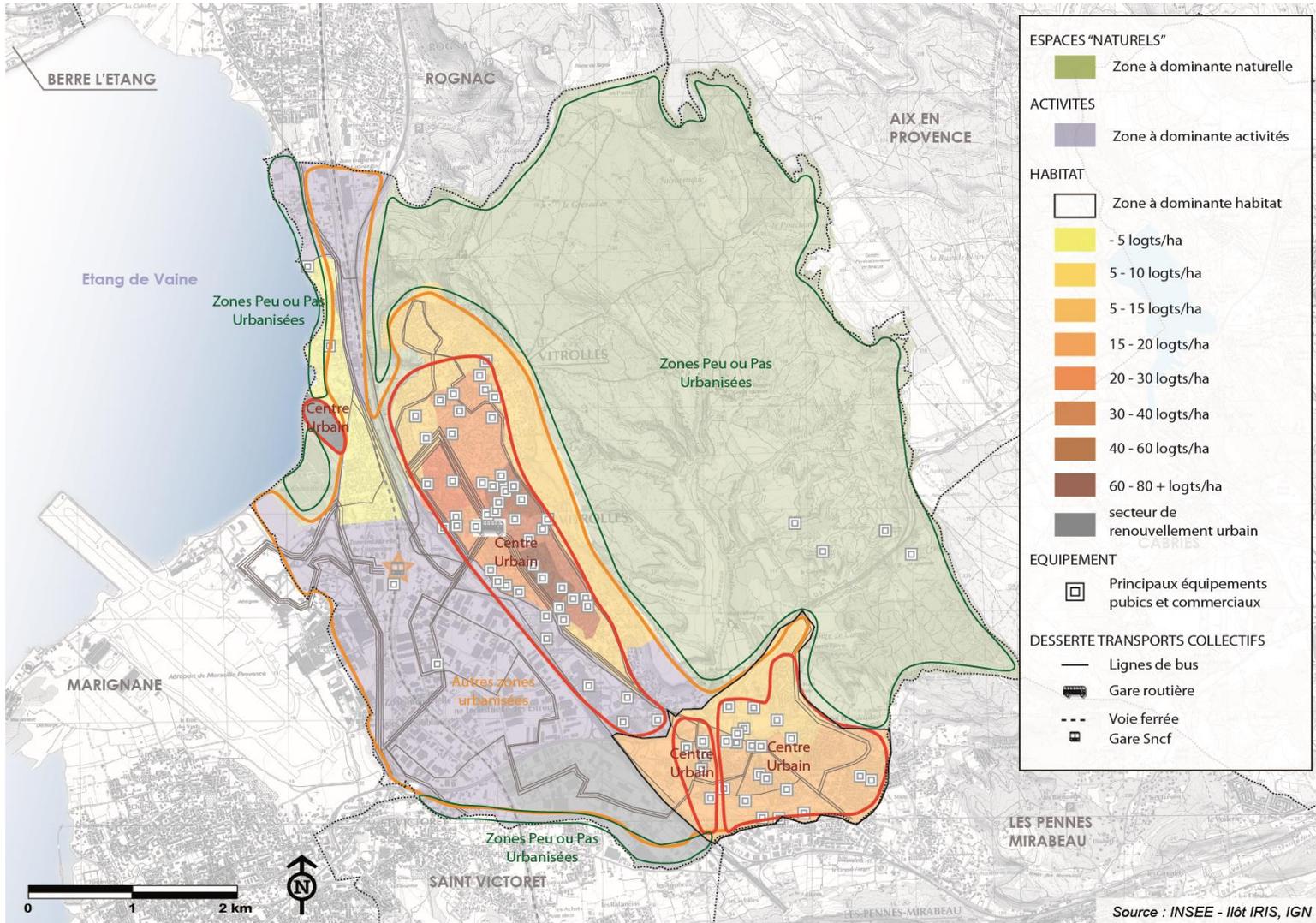
A la demande des services de l'Etat, trois zones ont été définies :

- **les centres urbains CU** : ils sont caractérisés par la mixité des usages (logements, commerces, équipements, bureaux...), une certaine densité et continuité bâtie et par leur historicité ;
Les centres urbains englobent les quartiers suivants : Le Village, La Plaine, Hermès, les Plantiers, Les Pommiers-Bosquet, Les Pins, Liourat, La Bastide Blanche, La Ferme de Croze et une partie des Pinchinades et de la Frescoule Tuilière. Ces secteurs se caractérisent en effet par des densités importantes, comprises entre 20 et 80 logements à l'hectare, une très bonne desserte par les transports en commun et la concentration de la majorité des équipements publics ainsi que des principaux équipements commerciaux de la commune.
Les centres Urbains englobent également le quartier des Salins pour lequel une opération de renouvellement urbain et en cours de préparation, matérialisée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexé au PLU en vigueur.
- **les autres zones urbanisée AZU** : elles correspondent aux secteurs urbanisées présentant une typologie relativement uniforme ou de faible densité (tissu pavillonnaire, zone industrielle...) ;

Les autres zones urbaines comprennent les tissus pavillonnaires des Cadenières, des coteaux du plateau, le Griffon, les Vignettes et les parties les moins denses des quartiers des Pinchinades et de la Frescoule Tuilière, ainsi que les zones d'activités des Estroublans, de l'Anjoly, de Couperigne et des Cadestaux.

- **les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU)** : il s'agit principalement des zones naturelles et agricoles de la commune. Elles concernent principalement le plateau de l'Arbois (Grenadier, plateaux Collet Rouge Montvallon et les Boues rouges) le rivage de l'Etang de Berre et les cours d'eau.





Dans les zones de ruissellement

Centre Urbain				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
Création	Construction à usage de logement	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 ou à au moins 70 cm au-dessus du terrain naturel	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel La création d'annexe dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel
	Construction à usage d'activité	Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		
	ERP catégorie 1,2 et 3	Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT		
Reconstruction	Construction à usage de logement	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou au moins 70 cm au-dessus du terrain naturel	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction d'activité	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm ou au moins 70 cm au-dessus du terrain	
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Sous réserve : - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20% - sans augmentation d'emprise au sol - que le premier plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence +20 cm		
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m ² sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Limité à 20m ² au niveau du plancher existant: - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge L'extension au-dessous de la ligne d'eau de référence ne comportera qu'un garage, vide sanitaire ou sera partiellement close. Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - Pour la zone aléa fort : disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence +20 cm accessible depuis l'intérieur La création d'annexe dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... et ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire
	Construction à usage d'activité	Dans la limite de 20 % d'emprise au sol. Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau. La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées: les planchers créés seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence.		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire
	ERP catégorie 1,2 et 3,	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : - D'une diminution globale de la vulnérabilité qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge - Qu'un diagnostic de la vulnérabilité soit établi Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel

Centre Urbain				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
	ERP sensible et stratégique	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le premier plancher soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm - D'une diminution globale de la vulnérabilité <p>Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>		
Changement de destination	Construction à usage de logement	<p>Admis au-dessus de la ligne d'eau</p> <p>Création d'hébergement admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau</p>		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction à usage d'activité	Admis au-dessus de la ligne d'eau		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Admis au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm		
Sont interdits		<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue - Toutes constructions situées à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau de la Cadière et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau. - La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs - L'implantation d'habitations légères de loisirs - Création ou aménagement de sous-sol - Création de déchetteries - Les piscines hors sol ou semi enterrées - Tout dépôt de matériaux - Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité) - Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public 		<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p>
Autres projets et travaux admis		<p>Piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² - murets et rehaussements interdits <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés - qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau + 20 cm - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Création d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans création de remblais, - sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement.</p> <p>(*)</p>		<p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté au minimum + 30 cm du terrain naturel - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que l'accès ne soit pas implanté face à un axe d'écoulement.

Centre Urbain				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		<p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement (*)</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm (*)</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluant stockés au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm. (*)</p> <p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calées au minimum de la ligne d'eau + 20 cm (*)</p> <p>(*) Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impacts préjudiciables sur les zones alentours.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs et murs bahut interdits, seules sont autorisées les clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserves que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagé à la ligne d'eau + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol. Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre.</p>		

AZU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
Création	Construction à usage de logement	INTERDIT	Sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou à au moins 70 cm au-dessus du terrain naturel	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel La création d'annexe dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol
	Construction à usage d'activité		Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impacts préjudiciables sur les zones alentours	
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT		
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT		
Reconstruction	Construction à usage de logement	Sous réserve : - de ne pas augmenter la vulnérabilité - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm	Avec 1 ^{er} plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou à au moins 70 cm au-dessus du terrain naturel	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction d'activité	Avec 1 ^{er} plancher aménagé calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou à au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel	Avec 1 ^{er} plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm ou à au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel	
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Sous réserve : - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentés sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm	Sous réserve : - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20% sans augmentation d'emprise au sol sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm	
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m ² sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Limité à 20m ² au niveau du plancher existant: - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements supplémentaires : les planchers habitables seront situés à +20cm au-dessus de la ligne d'eau de référence Création d'ouverture admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale de 80 cm) - de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induit pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m ² sous la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm Limitée à 20 m ² au niveau du plancher existant : - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induit pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m ² sous la ligne d'eau de référence. (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire
	Construction à usage d'activité	Dans la limite de 20 % d'emprise au sol Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de	Sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm Autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve d'un accès à un niveau refuge Création d'ouverture est admise :	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être

AZU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		personnes rassemblées: les planchers créés seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - Disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur	- au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm)	réalisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire
	ERP catégorie 1,2 et 3,	Sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès refuge Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) - disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	ERP sensible et stratégique	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : - D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir) - Le 1 ^{er} plancher soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : - Que le premier plancher soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm - D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir) Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm)	
Changement de destination	Construction à usage de logement	Interdit si augmente la vulnérabilité Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m ² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions et la création de surface de plancher) Admis sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm	
	Construction à usage d'activité	Interdit si augmente la vulnérabilité Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Admis sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Interdit si augmente la vulnérabilité Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Admis sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	
Sont interdits		<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue - Toutes constructions situées à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau de la Cadière et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau. - La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs - L'implantation d'habitations légères de loisirs - Création ou aménagement de sous-sol à l'exception des cas particuliers - Création de déchetteries - Les piscines hors sol ou semi enterrées - Tout dépôt de matériaux - Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité) - Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public 		<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p>

AZU			
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré
			Alea résiduel
	Autres projets et travaux admis	<p>L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.</p> <p>Les travaux de mise aux normes des biens et activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage</p> <p>Piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² - murets et rehaussements interdits <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Travaux d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans création de remblais, - sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. - que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone,...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement.</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Le projet doit garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluants stockés au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calés au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs et murs bahut interdits, seules sont autorisées les clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserves que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau de référence. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagés à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol.</p> <p>Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.</p>	<p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté à + 30 cm du terrain naturel - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que l'accès ne soit pas implanté face à un axe d'écoulement

AZU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		<p>La création de surface de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface de plancher soit calé à la ligne d'eau de référence + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration est interdite.</p> <p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admis. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création ou extension au sol supérieur à 20% doit être calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm - la modification ou extension inférieur à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du terrain naturel 	<p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admis. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis dans les conditions des bâtiments d'activités.</p>	

ZPPU			
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré
Création	Construction à usage de logement	INTERDIT	
	Construction à usage d'activité	INTERDIT	
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT	
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT	
Reconstruction	Construction à usage de logement	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas augmenter la vulnérabilité - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée - que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm 	
	Construction d'activité		
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentés sauf extension autorisée - que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm 	
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m ² sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Limité à 20m ² au niveau du plancher existant: <ul style="list-style-type: none"> - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20m ² d'emprise au sol supplémentaire
		Création d'ouverture admise : <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m ² sous la ligne d'eau de référence. (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Création d'ouverture est admise : <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement
Extension	Construction à usage d'activité	Dans la limite de 20 % d'emprise au sol Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée pas d'activité supplémentaire.	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire
		Création d'ouverture est admise : <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale de 80 cm) - disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur 	Dans la limite de 20 % d'emprise au sol Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée pas d'activité supplémentaire Création d'ouverture est admise : <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)

ZPPU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
	ERP catégorie 1,2 et 3,	<p>Sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) - obligation de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur 	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) 	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	ERP sensible et stratégique	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir) - Que le 1^{er} plancher soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) - obligation de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur 	<p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) 	
Changement de destination	Construction à usage de logement	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p> <p>Extension d'hébergement par changement de destination admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions et la création de surface de plancher)</p> <p>La transformation d'emprise au sol existante en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induit pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20m² sous la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions au sol)</p>	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction à usage d'activité	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	<p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p> <p>Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher (disposition non cumulative avec les extensions au sol)</p>	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	
Sont interdits		<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue - Toutes constructions situées à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau de la Cadière et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau - La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs - L'implantation d'habitations légères de loisirs - Création ou aménagement de sous-sol à l'exception des cas particuliers - Création de déchetteries - Les piscines hors sol ou semi enterrées - Tout dépôt de matériaux - Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité) - Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public 		<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p>

ZPPU			
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré
	Autres projets et travaux admis	<p>Les travaux de mise aux normes des biens et activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage</p> <p>Piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² - murets et rehaussements interdits <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Travaux d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans création de remblais, - sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. - que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité <p>La création de surface de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface de plancher soit calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration est interdite.</p> <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement.</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Le projet doit garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluant stockés au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admis. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création ou extension au sol supérieur à 20% doit être calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm - la modification ou extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du terrain naturel <p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calées au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs et murs bahut interdits, seules sont autorisées les clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserves que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau de référence. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagés à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol.</p> <p>Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.</p>	<p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté à + 30 cm du terrain naturel - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que l'accès ne soit pas implanté face à un axe d'écoulement

Dans les zones de débordements de cours d'eau

Centre Urbain				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
Création	Construction à usage de logement	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm (ou à au moins 1,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones d'aléa modéré) Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		<p>Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel</p> <p>La création d'annexe dans la limite de 20 m² d'emprise au sol</p>
	Construction à usage d'activité	Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		
	ERP catégorie 1,2 et 3	Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT		
Reconstruction	Construction à usage de logement	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm (ou au moins 1,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones d'aléa modéré)		<p>Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel</p>
	Construction d'activité	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm (ou au moins 1,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones d'aléa modéré)		
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20% - sans augmentation d'emprise au sol - que le premier plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm 		
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m ² sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Limité à 20m ² au niveau du plancher existant: <ul style="list-style-type: none"> - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge L'extension au-dessous de la ligne d'eau de référence ne comportera qu'un garage, vide sanitaire ou sera partiellement close. Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence Création d'ouverture est admise : <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)(hauteur maximal de 80 cm) - Pour la zone aléa fort : disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence +20 cm accessible depuis l'intérieur La création d'annexe dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente		<p>Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel</p> <p>L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire</p>
	Construction à usage d'activité	Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées: les planchers créés seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		<p>Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel</p> <p>L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire</p>
	ERP catégorie 1,2 et 3,	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - D'une diminution globale de la vulnérabilité qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge - Qu'un diagnostic de la vulnérabilité soit établi Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		<p>Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel</p>
	ERP sensible et stratégique	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - Que le premier plancher soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm 		

Centre Urbain				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		- D'une diminution globale de la vulnérabilité ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciables sur les zones alentours.		
Changement de destination	Construction à usage de logement	Admis au-dessus de la ligne d'eau +20 cm Création d'hébergement admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m ² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau +20 cm		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction à usage d'activité	INTERDIT	Admis au-dessus de la ligne d'eau	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	INTERDIT	Admis au-dessus de la ligne d'eau	
Sont interdits		<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue - Toutes constructions situées à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau de la Cadière et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau. - La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs - L'implantation d'habitations légères de loisirs - Création ou aménagement de sous-sol - Création de déchetteries - Les piscines hors sol ou semi enterrées - Tout dépôt de matériaux - Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité) - Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public 		<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p>
Autres projets et travaux admis		<p>Piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² - murets et rehaussements interdits <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés - qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau + 20 cm - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Création d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans création de remblais, - sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaire à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement. (*)</p>		<p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté à + 30 cm du terrain naturel - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que l'accès ne soit pas implanté face à un axe d'écoulement

Centre Urbain				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		<p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement (*)</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm (*)</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluant stockés au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm. (*)</p> <p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calées au minimum de la ligne d'eau + 20 cm (*)</p> <p>(*) ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs et murs bahut interdits, seules sont autorisées les clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagé à la ligne d'eau + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol. Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre.</p>		

AZU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
Création	Construction à usage de logement	INTERDIT	Sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou à au moins 1,20 m au-dessus du terrain naturel	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel La création d'annexe dans la limite de 20m ² d'emprise au sol
	Construction à usage d'activité		Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours	
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT		
	ERP sensible et stratégique			
Reconstruction	Construction à usage de logement	Sous réserve : - de ne pas augmenter la vulnérabilité - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm	Avec 1 ^{er} plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm ou à au moins 1,20 m au-dessus du terrain naturel	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction d'activité	Avec 1 ^{er} plancher aménagé calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm	Avec 1 ^{er} plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou à au moins 1,20m au-dessus du terrain naturel	
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Sous réserve : - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentés sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm	Sous réserve : - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20% sans augmentation d'emprise au sol sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm	
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m ² sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Limité à 20m ² au niveau du plancher existant: - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements supplémentaires : les planchers habitables seront situés à +20cm au-dessus de la ligne d'eau de référence Création d'ouverture admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m ² sous la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm Limitée à 20 m ² au niveau du plancher existant : - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m ² sous la ligne d'eau de référence. (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20m ² d'emprise au sol supplémentaire
	Construction à usage d'activité	Dans la limite de 20 % d'emprise au sol Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne	Sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm Autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve d'un accès à un niveau refuge Création d'ouverture est admise :	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou

AZU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		<p>crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées: les planchers créés seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - Disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur 	<ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) 	<p>création) existants peut être réalisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire</p>
	ERP catégorie 1,2 et 3,	<p>Sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur 	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) 	<p>Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel</p>
	ERP sensible et stratégique	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir) - Le 1^{er} plancher soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence +20 cm <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur 	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le premier plancher soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm - D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir) <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) 	
Changement de destination	Construction à usage de logement	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	<p>Admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions et la création de surface de plancher)</p> <p>Admis sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p>	
	Construction à usage d'activité	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	<p>Admis sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p> <p>Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher (disposition non cumulative avec les extensions au sol)</p>	
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	<p>Admis sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	
Sont interdits		<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue - Toutes constructions situées à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau de la Cadière et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau. - La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs - L'implantation d'habitations légères de loisirs - Création ou aménagement de sous-sol à l'exception des cas particuliers - Création de déchetteries - Les piscines hors sol ou semi enterrées - Tout dépôt de matériaux - Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité) - Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public 		<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p>

AZU			
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré
	Autres projets et travaux admis	<p>L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.</p> <p>Les travaux de mise aux normes des biens et activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage</p> <p>Piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² - murets et rehaussements interdits <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empalement - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Travaux d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans création de remblais, - sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. - que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement. (*)</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement (*)</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Le projet doit garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. (*)</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluants stockés au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. (*)</p> <p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calés au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm. (*)</p> <p>(*) ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs et murs bahut interdits, seules sont autorisées les clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserves que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau de référence. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagés à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol.</p> <p>Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.</p>	<p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté à + 30 cm du terrain naturel - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que l'accès ne soit pas implanté face à un axe d'écoulement

AZU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		<p>La création de surface de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface de plancher soit calé à la ligne d'eau de référence + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration est interdite.</p> <p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admis. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création ou extension au sol supérieur à 20% doit être calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm - la modification ou extension inférieur à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du terrain naturel 	<p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admis. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis dans les conditions des bâtiments d'activités.</p>	

ZPPU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
Création	Construction à usage de logement	INTERDIT		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel La création d'annexe dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol
	Construction à usage d'activité	INTERDIT		
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT		
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT		
Reconstruction	Construction à usage de logement	Sous réserve : - de ne pas augmenter la vulnérabilité - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction d'activité	Sous réserve : - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentés sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm		
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Sous réserve : - d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) - que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentés sauf extension autorisée - que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm		
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m ² sous réserve que le 1 ^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Limité à 20m ² au niveau du plancher existant: - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence		Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel L'extension (y compris par changement de destination ou création) existants peut être réalisée dans la limite de 20m ² d'emprise au sol supplémentaire
		Création d'ouverture admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence) - de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induit pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m ² sous la ligne d'eau de référence. (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement	
	Construction à usage d'activité	Dans la limite de 20 % d'emprise au sol Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée pas d'activité supplémentaire. Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) - disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur	Dans la limite de 20 % d'emprise au sol Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée pas d'activité supplémentaire Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau - sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)	
	ERP catégorie 1,2 et 3,	Sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un		

ZPPU				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea résiduel
		accès refuge Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) - obligation de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm)	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	ERP sensible et stratégique	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : - D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir) - Que le 1 ^{er} plancher soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximal de 80 cm) - obligation de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur	Création d'ouverture est admise : - au-dessus de la ligne d'eau de référence - sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)	
Changement de destination	Construction à usage de logement	Interdit si augmente la vulnérabilité Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Interdit si augmente la vulnérabilité Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité Extension d'hébergement par changement de destination admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m ² sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions et la création de surface de plancher) La transformation d'emprise au sol existante en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induit pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20m ² sous la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	Construction à usage d'activité	Interdit si augmente la vulnérabilité Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	Les planchers créés doivent être implantés à + 30 cm du terrain naturel
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Interdit si augmente la vulnérabilité Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Admis au niveau du plancher existant si dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	
Sont interdits		<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue - Toutes constructions situées à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau de la Cadière et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau - La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs - L'implantation d'habitations légères de loisirs - Création ou aménagement de sous-sol à l'exception des cas particuliers - Création de déchetteries - Les piscines hors sol ou semi enterrées - Tout dépôt de matériaux - Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité) - Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public 		<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p>



ZPPU			
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré
Autres projets et travaux admis		<p>Les travaux de mise aux normes des biens et activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage</p> <p>Piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² - murets et rehaussements interdits <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés <p>Travaux d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans création de remblais, - sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. - que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité <p>La création de surface de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface de plancher soit calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration est interdite.</p> <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement.</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Le projet doit garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluants stockés au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admis. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création ou extension au sol supérieur à 20% doit être calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm - la modification ou extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du terrain naturel <p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calées au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs et murs bahut interdits, seules sont autorisées les clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserves que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau de référence. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagés à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol.</p> <p>Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.</p>	<p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'accès soit implanté à + 30 cm du terrain naturel - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre - que l'accès ne soit pas implanté face à un axe d'écoulement

B) Le Risque Mouvements de terrain

ZONES CONCERNEES PAR L'ETUDE DU CETE DE 1983

Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de 1983 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur la zone de falaise à l'Est de la RD55f. Cette étude est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués en 5 catégories.

Zone rouge uni : zone directement exposée aux chutes de blocs :

Zone rouge hachuré : zone de glissements de terrain déclarés et d'érosion interne :

Zone orange uni : zone susceptible d'être atteinte par des chutes de blocs déclarée

Zone orange hachuré : zone de stabilité précaire : risques de glissements de terrain

Zone verte hachuré : zone dans laquelle des terrassements risquent d'aggraver les phénomènes de solifluxion :

Le présent PLU identifie les zones non constructibles concernées par l'étude CETE au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones rouges et oranges, ne sont autorisés que :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants (notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures).
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences.
- les infrastructures de services publics et les aires de stationnement ou leurs équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur vulnérabilité soit restreinte et que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées au phénomène afin de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.

Dans la zone verte hachuré :

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais...
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse
- les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J.
- les dispositifs d'assainissement autonome

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles retrait-gonflement des argiles a été prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2016 et approuvé le 27 février 2017.

Intégration des dispositions du projet de PPRn dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRn, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du PPRn. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le plan de zonage et le règlement du PPRn approuvé sont annexés au présent PLU.

C) Sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

D) Zones de risques technologiques

La commune de Vitrolles regroupe plusieurs installations à risques technologiques

Site Brenntag – Plan de Prévention des Risques Technologiques

Le Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRt) lié à l'installation Brenntag, au cœur de la zone industrielle des Estroublans a été prescrit par arrêté préfectoral du 10 Novembre 2009 et approuvé le 4 Novembre 2013.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés par le PPRt opposable. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du projet de PPRt dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRt, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.t. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le plan de zonage et le règlement du P.P.R.t approuvé sont annexés au présent PLU.

Site Butagaz sur la commune de Rognac – Plan de Prévention des Risques Technologiques

Le Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT) lié à l'installation Butagaz sur la commune de Rognac a été prescrit par arrêté préfectoral du 10 Novembre 2009 et approuvé le 28 juin 2016.

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés par l'enveloppe des aléas.

Intégration des dispositions du projet de PPRt dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRt, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.t. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le plan de zonage et le règlement du P.P.R.t approuvé sont annexés au présent PLU.

Site AIR LIQUIDE - Prescriptions

La société AIR LIQUIDE a été autorisée par arrêté préfectoral du 28 avril 2011 à exploiter une installation de stockage, de conditionnement et de distribution de gaz industriel dans la zone industrielle des Estroublans sur la commune de Vitrolles. Le site étant classé en SEVESO seuil bas, il n'est pas soumis à la réalisation d'un PPRt.

Toutefois, afin de mieux prendre en compte les risques liés à cette installation, toute construction à vocation d'habitation est interdite dans les enveloppes des phénomènes dangereux ou concernés par les effets de surpression.

Risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire communal de Vitrolles est traversé par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses qui constituent autant de servitudes d'utilité publique, mais surtout donnent lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Canalisation	Zones de dangers très graves	Zones de dangers graves	Zones de dangers significatifs
Gazoduc Berre-Pas de Lancier Diam 200mm GRT GAZ	35m de part et d'autre de l'axe de canalisation	55m de part et d'autre de l'axe de canalisation	70m de part et d'autre de l'axe de canalisation
Gazoduc Berre-Pas de Lancier Diam 150mm GRT GAZ	20m de part et d'autre de l'axe de canalisation	30m de part et d'autre de l'axe de canalisation	45m de part et d'autre de l'axe de canalisation
Canalisation d'hydrocarbure liquide (produit fini) Diam 350mm Lyondell Basel Section Rognac – Sofitel Aéroport	273m de part et d'autre de l'axe de canalisation	273m de part et d'autre de l'axe de canalisation	356m de part et d'autre de l'axe de canalisation
Canalisation d'hydrocarbure liquide (produit fini) Diam 350mm Lyondell Basel Section–Sofitel Aéroport- Marignane	206m de part et d'autre de l'axe de canalisation	206m de part et d'autre de l'axe de canalisation	331m de part et d'autre de l'axe de canalisation

Nota Bene : certaines dispositions techniques particulières peuvent permettre de réduire les marges de recul préalablement définies.



E) Plan d'Exposition aux Bruits

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Marseille Provence.

Le P.E.B. identifie 4 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables. **Il est à noter que Vitrolles n'est concernée que par les zones C et D**

1) sont admis dans les zones A, B, C et D du P.E.B.

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis	admis
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			admis
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		admis	admis
Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis		admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	admis
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis			admis
Habitat groupé (lotissement,...), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis			admis

2) Concernant les constructions existantes, sont également admises dans les zones A, B, C et D du P.E.B.

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			admis
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis		si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	admis

3) en outre, les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de prescriptions phoniques suivantes

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

F) Voies bruyantes

Les bâtiments édités dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 19 avril 2016 relatif au classement des voies bruyantes.
- de l'arrêté préfectoral du 11 Décembre 2000 relatif au classement sonore des voies ferrées.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Présentation de la servitude :

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La mise en œuvre de la servitude L.151-41 s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
SMS-01	zone UPm	Réalisation d'une opération mixte dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 48 logements type PLUS / PLAI	70 479 m ²