

VALLABREGUES – Gard

Plan Local d'Urbanisme

5a. REGLEMENT ECRIT

	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Elaboration du PLU	24/02/2009	02/02/2015	
Modification			23/02/2004
Révision Simplifiée	04/09/2003		26/02/2004
Elaboration du POS	17/02/1984	29/07/1986	30/12/1988

TOURNEVIRE – Aimée Marino-Lamy urbaniste – Mas de Monge 13150 TARASCON – aimee.marino@tournevire.com
Elisabeth Bresdin Paysagiste – Europe Résidence 102 - 4 av du 8 mai 13090 AIX en PCE - elisabeth.bresdin@free.fr
Andrea Bortolus Architecte - 22 rue des lices 84 000 AVIGNON - andrea@bortolus.com

Sommaire

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES.....	7
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	8
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	9
ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME.....	9
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
Dispositions applicables à la zone Ua	12
Caractère de la zone :	12
I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	12
ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	13
II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	13
ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	13
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	13
ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	13
ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	14
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	14
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	14
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	14
ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	15
ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	18
ARTICLE Ua 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES.....	18
ARTICLE Ua 14 : Coefficient d'occupation des sols.....	18
ARTICLE Ua 15 : performances énergétiques et environnementales.....	18
ARTICLE Ua 16: infrastructures et réseaux de communication électroniques....	18
Dispositions applicables à la zone Uc	19
Caractère de la zone :	19
I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	19
ARTICLE Uc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	20
II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
ARTICLE Uc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	20
ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	21

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	21
ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	21
ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	22
ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	22
Non règlementé	22
ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	22
Non règlementé	22
ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	23
ARTICLE Uc 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	24
ARTICLE Uc 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES.....	24
Dispositions applicables à la zone Uac	26
Caractère de la zone	26
I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
ARTICLE Uac.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.	26
ARTICLE Uac.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	26
II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
ARTICLE Uac.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	27
ARTICLE Uac.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics....	27
ARTICLE Uac.5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	27
ARTICLE Uac.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
ARTICLE Uac.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	28
ARTICLE Uac.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.	28
ARTICLE Uac.9 - Emprise au sol des constructions.	28
ARTICLE Uac.10 - Hauteur maximale des constructions.	28
ARTICLE Uac.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	29
ARTICLE Uac.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.	29
ARTICLE Uac.13 - Obligation de réaliser des espaces libres.....	29
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Dispositions applicables à la zone AUo	32
Caractère de la zone :	32
I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
ARTICLE IAUo 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	32
ARTICLE IAUo 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	32
II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32
ARTICLE AUo 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	32
ARTICLE AUo 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	33
ARTICLE IAUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	33

ARTICLE IAU06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	33
ARTICLE AU08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	34
ARTICLE AU09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	34
ARTICLE AU12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	35
ARTICLE AU13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES	35
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
Dispositions applicables à la zone A	37
Caractère de la zone :	37
I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	38
II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	38
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	39
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	39
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	40
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	40
ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	41
ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES	42
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
Dispositions applicables à la zone N	44
Caractère de la zone :	44
I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	44
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	45
II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	45
ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	45
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	45
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	46
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	46

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	46
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	46
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	47
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	47
ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	48
ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES.....	48
LEXIQUE.....	49

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles :

- L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de VALLABREGUES (30).

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

Conformément à l'article L.123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14, R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU, Notamment le PPRI qui dans les zones concernées impose des règles de constructibilité auxquelles il faut se référer.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées,...
- Les emplacements réservés dont la liste figure en annexe,
- Les règles de lotissements approuvés dont les dispositions seraient plus contraignantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones d'urbanisation (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettres minuscules (ex. : Ua, Ub, ...). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. UC1 et Np...).

Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.

Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.121-1-9, des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le présent PLU identifie et localise, au titre de l'article L.123.5.III.2° du code de l'urbanisme, des éléments de paysage et délimite des espaces publics, des sites et secteurs, (continuités écologiques), à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sauf cas de péril.

Les dispositions suivantes fixent les règles et/ou les recommandations de nature à assurer la protection de ces éléments identifiés au document graphique.

.

Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les éléments inscrits au document du règlement au titre de l'article L.123-165-III-2° du code de l'urbanisme sont composés :

- des éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour la préservation et le maintien des continuités écologiques (ripisylves, milieux humides...)
- plantations d'alignements (cours et mails plantés)

Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité

Les secteurs et éléments identifiés présentent un patrimoine naturel qu'il est souhaitable de préserver, dans sa diversité, son intégrité et ses fonctionnalités écologique. Les annexes fluviales concernées (ripisylve du Rhône en rive droite et ile de Tamagnon) constituent des réservoirs de biodiversité, tout en participant du vaste corridor écologique que compose le couloir rhodanien. Notamment garants de la biodiversité locale et de la qualité des cours d'eau, les travaux et aménagements réalisés dans ces espaces ne devront pas compromettre leur caractère naturel, à l'exception des opérations liées à l'entretien et à la gestion de la végétation (lutte contre l'enrésinement et les plantes invasives notamment), la mise en valeur du site ou la réalisation de réseaux publics.

Les coupes et abattages d'arbres peuvent ainsi être autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes ;
- dans le cadre d'une gestion raisonnée des ripisylves, afin d'éviter les risques sanitaires et garantir la diversité des essences et strates végétales présentes ;
- en rive droite du Rhône, au droit des espaces concédés, afin de permettre les aménagements rendus nécessaires par l'activité de la CNR.

Dispositions applicables aux plantations d'alignement et mails des espaces publics

Les secteurs et éléments identifiés présentent des qualités paysagères qu'il est souhaitable de préserver, requalifier ou développer. Ils constituent des espaces publics de qualité mettant en valeur les entrées dans le centre ancien,. Ce sont des espaces de transition et de respiration entre le noyau dense et l'urbanisation périphérique.

L'objectif est d'en préserver l'usage du sol et la qualité paysagère. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère paysager du site protégé sauf ceux nécessaires à l'entretien, la mise en valeur du site ou la réalisation de réseaux publics

Les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre les objectifs qui ont conduits à l'identification de l'espace protégé.

Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés dans les cas suivants :

:

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires,
- Pour permettre les constructions nouvelles, les installations et les travaux sur constructions existantes
- Pour permettre l'aménagement d'une voie d'accès nécessaire à la desserte

des constructions du site

En cas d'aménagement conduisant à l'abattage de certains arbres, le principe d'alignement et de mail doit être préservé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin de préserver leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.

La suppression éventuelle d'arbres ne doit concerner qu'une partie peu significative de l'ensemble végétal.

Elle doit être compensée par des arbres en qualité et quantité équivalentes dans le respect de la composition végétale d'ensemble

La composition d'ensemble de ces espaces doit être respectée excepté dans le cas d'une recomposition globale du site visant à une remise en valeur de l'espace public tout en maintenant le principe d'une structure végétale de cours ou de mails plantés.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine dense correspondant au centre historique.

Les prescriptions concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle du village ainsi que son homogénéité.

Ainsi, l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension, tant dans l'usage des matériaux que dans celui du choix des teintes.

Toutefois, un aménagement partiel ou une extension mesurée de facture contemporaine pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

La totalité de la zone Ua est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques d'inondations du Rhône approuvé le 22 mars 2013. La constructibilité y est limitée, voire interdite dans certains secteurs et des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

Pour l'ensemble de la zone Ua, la cote de référence des Plus Hautes Eaux de la crue du Rhône retenue par le PPRI est de 12.82m NGF (Nivellement Général de la France).

Définitions :

- 1) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 2) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).

Cette zone peut accueillir une pluralité de fonctions : logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif,...

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation existante et autorisée,
- Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an de caravanes, mobil-homes et autres dispositifs ou engins assimilés,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976 :

- o Quand elles sont déjà existantes,
- o Quand elles sont nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

4-2 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par un projet de construction nouvelle (création/extension) doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.
Le volume sera calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux divers (télécom, Erdf et autres opérateurs, fibre...) devront être enterrés ou mis en discrétion s'ils doivent être apparents en façades.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions doivent être implantées :

- o soit à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes, modifiées ou à créer)
- o soit, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, à l'alignement ainsi constaté et constitué.

NB : Les voies privées accueillant de la circulation publique sont assimilées à des emprises publiques et doivent ainsi répondre aux mêmes règles d'implantation visées ci-haut; a contrario, les passages et cheminements piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- 7-1** L'implantation en limite séparative est autorisée.
- 7-2** En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$) depuis le terrain naturel, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions/rappels :

- 1) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 2) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).
- 3) Caractéristique de la typologie urbaine : les constructions du centre ancien comportent couramment 3 niveaux au dessus du terrain naturel, c'est-à-dire 1 niveau de rez-de-chaussée (Rdc) et 2 niveaux d'étages (R+1 et R+2) ce qui se traduit par des volumes de 10.00m de hauteur suffisante.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toutes constructions (nouvelles, extensions, surélévations, aménagements) ne dépassera pas 22.82m NGF, c'est-à-dire 10.00m au dessus de la PHE de référence qui est de 12.82m NGF.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Règle générale

Les prescriptions de l'article Ua11 concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle du village ainsi que son homogénéité. Ainsi, l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension, tant dans l'usage des matériaux que dans celui du choix des teintes.

Toutefois un aménagement partiel ou une extension mesurée de facture contemporaine pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

11-2 Les percements et les huisseries :

Les ouvertures devront avoir une hauteur franchement supérieure à leur largeur (rapport de 1 pour 1.4, à minima). Néanmoins, exceptionnellement, les ouvertures carrées justifiées par un motif technique pourront être autorisées.

La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur. Les nouveaux percements tiendront compte cependant, dans leurs alignements comme dans leurs proportions, de la composition des percements existants.

L'usage de matériaux non traditionnels devra se faire dans le respect de l'architecture et du patrimoine d'origine (bois, fer, alu). Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) devront présenter des conditions d'aspect extérieur compatibles à l'architecture traditionnelle :

Le bois, fer, alu et autres matériaux nobles sont des matériaux traditionnels qu'il convient de favoriser.

L'utilisation de menuiseries de formes ou de matériaux contemporains (type PVC ou autre matériau composite) n'est autorisée que dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et des constructions voisines et, le cas échéant avec les caractéristiques initiales des menuiseries en cas de modifications (réhabilitation) de bâtiment existant.

Exemples :

- 1) les huisseries PVC (ou autre matériau composite) de teinte « blanche » ne sont pas recommandées. Il faut leur préférer une teinte compatible (type, d'aspect « bois » ou teintées).
- 2) Les modèles de portes d'entrée principales doivent s'inspirer d'une gamme de centre ancien.
- 3) Les volets roulants ne sont pas autorisés sur des façades d'origine et de composition traditionnelles. Il faut leur préférer les volets d'aspect traditionnel, à double lames croisées ou comparables par leur rendu extérieur.

11-3 Les façades (enduits, badigeons, pierres apparentes) :

S'ils sont destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, les matériaux de façades (briques creuses, parpaings) ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs. Idem pour les clôtures, notamment en limite de propriété.

En règle générale, les parties anciennes en rez-de-chaussée montées en pierres de tout-venant sont enduites. Seuls les étages dits « nobles » sont construits avec des pierres apparentes issues de carrière locales. Si cependant, les pierres devaient être traitées pour rester apparentes, l'enduit des joints devra être réalisé à pierre-vue et la teinte des joints devra se fondre avec celle des pierres apparentes. Néanmoins, les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique ne doivent pas être recouverts.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions du centre ancien. On privilégiera la teinte « ton pierre » car elle est dominante dans le centre ancien. Elle pourra cependant être nuancée grâce à l'adjonction d'ocres naturels (ou similaires). Toutefois, le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-4 Les toitures

Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés dans le centre ancien.

Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles. Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur le traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

Les terrasses « tropéziennes » sont permises, en l'état de la toiture, sous condition du maintien des rives et/ou génoises d'origine. A contrario, elles ne sont pas autorisées si elles produisent des éléments émergeants (meubles et personnes occupantes) visibles depuis le domaine public.

11-5 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporées à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ne seront autorisés qu'en toitures.

Les éoliennes sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

Les climatiseurs, les paraboles, les antennes et autres éléments techniques apparents (machineries...) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Cependant, pour les constructions entourées de voies et emprises publiques ou ne disposant pas de façades privées accessibles, ces ouvrages techniques seront mis en discrétion et/ou intégrés sur la façade la moins exposée.

Les citernes à gaz ou au fuel situées hors de la construction devront être enterrées.

11-6 Clôtures

La construction d'une clôture nouvelle ou la surélévation d'une clôture existante sont conditionnées aux prescriptions réglementaires du plan de prévention des risques d'inondation, annexé au PLU. Pour rappel :

Les murs de clôtures doivent être enduits sur leurs deux faces selon les mêmes règles d'aspect concernant les façades (voir point 11-3).

Les plantations de haies privilégieront les essences appartenant à la palette végétale locale (cf. art. Ua13).

11.6.1 : Pour les zones non réglementées du PPRI (zones F-Ucu et F-Ucud) :

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère du village :

-En façade sur rue : elles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou collectives. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou enduit dont la hauteur tout compris aura 2.00 mètres au maximum, à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1,20 mètres surmonté d'une grille en métal ou ferronnerie, éventuellement doublé d'une haie végétale. Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif autre qu'une grille en métal ou ferronnerie.

Les matériaux type claustras, canisses, ou grillage sont interdits

- Clôtures séparatives entre propriétés privées : elles doivent être implantées en limite séparative. Leur hauteur, tout compris, ne doit pas dépasser 2.00 mètres. Sont autorisés les haies vives, les grillages et les murs pleins (hauteur tout compris : entre 0,40 et 2.00 mètres au maximum, à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines).

11.6.1 - Pour les autres zones réglementées du PPRI

En façade sur rue: la clôture devra être d'une hauteur maximum de 2.00 mètres. Elle sera constituée par un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum qui sera surmonté, soit par une grille en métal, soit par une ferronnerie, présentant des transparences hydrauliques suffisantes (grillage interdit). La clôture pourra être doublée d'une haie vive.

Sur les limites séparatives: la clôture devra être d'une hauteur maximum de 2.00 mètres. Elle sera constituée, soit par un grillage à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus côté est supérieur à 5 cm, soit par une grille ou une ferronnerie présentant des transparences hydrauliques suffisantes. La hauteur d'un éventuel mur bahut n'excédera pas 0,40 mètre. La clôture pourra être doublée d'une haie vive.

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

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement nouveau.

En cas d'impossibilité de réaliser les places exigées sur le terrain d'opération ou à proximité immédiate sur un terrain identifié dans l'autorisation d'urbanisme, une participation communale, pour non réalisation d'aires de stationnement, peut être instaurée par délibération du conseil municipal et exigée au moment de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ua 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues (en particulier les mails et alignements ceinturant le centre ancien cf loupe des enjeux paysagers du centre). A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Sauf incompatibilité technique majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques en centre ancien, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un à arbre tige pour deux à quatre emplacements.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre ancien. La taille des végétaux doit être adaptée à l'échelle du lieu.

Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site sont à éviter. Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

ARTICLE Ua 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ua 16: infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Uc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone pavillonnaire relativement dense, située en continuité Nord, Sud et Est de la zone urbanisée du centre ancien.

Cette zone est destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logements (individuels, collectifs) et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes nécessaires à la zone.

L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante en réseaux publics (voies, réseau assainissement, eau potable, électricité et téléphone), hormis le secteur Uci qui est non raccordé à l'assainissement collectif.

La totalité de la zone Uc est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques Bassin versant du Rhône approuvé le 22 mars 2013 porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, voire interdite dans certains secteurs et des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

Pour l'ensemble de la zone Uc, la cote de référence des Plus Hautes Eaux de la crue du Rhône retenue par le PPRi est de 12.82m NGF (Nivellement Général de la France).

Définitions :

- 3) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 4) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation existante et autorisée,
- Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an de caravanes, mobil-homes et autres dispositifs ou engins assimilés,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976 :

- o Quand elles sont déjà existantes,
- o Quand elles sont nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine.

II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les accès charretiers nouveaux et d'usage principal devront être non clos (position du portail en retrait) afin de permettre les manœuvres des entrées / sorties de véhicules en dehors de l'emprise de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantées dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (groupe d'habitation, permis d'aménager...), les dessertes urbaines devront proposer un projet global qui prendra en compte toutes les natures de déplacements, leur confort et leur sécurité.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

A l'exception des 2 maisons situées dans la zone Uci et qui sont déjà équipées d'un assainissement autonome, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit. Le volume sera calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² devront prévoir la rétention des eaux pluviales, en présentant un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres/secondes/hectares (loi sur l'eau – application Gard).

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

NB : Les règles d'implantation des constructions qui suivent intéressent les voies publiques comme les voies privées ouvertes à la circulation publique. A contrario, elles ne s'appliquent pas aux servitudes de passage privée qui relèveront des dispositions réglementaires de l'article Uc7 suivant.

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ce recul pourra cependant être réduit dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge définie ci-haut.

En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes à la construction principale dont le volume maximum sera d'un (1) niveau de rez-de-chaussée (Rdc) et dont la hauteur maximale ne dépassera pas 5.00m :

- au-dessus de la cote de plus hautes eaux indiquée dans le PPRI, s'il s'agit d'une annexe habitable, soit 17.82m NGF (voir définitions données par le PPRI);
- au-dessus du terrain naturel, s'il s'agit d'une annexe non habitable (voir définitions données par le PPRI).

- pour la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

- pour la construction des piscines

- pour les ouvrages en saillies : les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias en saillie, s'ils ne portent pas atteinte à la libre circulation des usagers.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 : En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

7-2 : En cas d'implantation en limite, les constructions ne dépasseront pas :

- 1) un volume maximum d'un (1) niveau de rez-de-chaussée (Rdc)
 - 2) une hauteur maximale de 5.00m :
- au-dessus de la cote de plus hautes eaux indiquée dans le PPRI, s'il s'agit d'une pièce habitable, soit 17.82m NGF (voir définitions données par le PPRI);
 - au-dessus du terrain naturel, s'il s'agit d'une pièce non habitable (voir définitions données par le PPRI).

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions/rappels :

- 1) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 2) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).

Hauteur maximale : 10.00m au dessus de la PHE pour permettre la réalisation de volumes pouvant présenter trois niveaux (R+2) au-dessus de la cote de la crue de référence.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

11-2 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou au fuel situées hors de la construction seront mis en discrétion et fixées au sol.

Les éoliennes ne sont pas autorisées.

11-3 Clôtures

- Les clôtures devront être compatibles avec le caractère du quartier
- La création ou modification de clôtures est limitée soit à des grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus côté est supérieur à 5 cm, éventuellement posée sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum, soit à des grilles et ferronneries présentant des transparences hydrauliques équivalentes.
- Dans le cas où la clôture est constituée par un simple grillage, celui ci sera doublé par une haie végétale d'essences locales variées.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2.00 au-dessus du sol naturel

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

12-1 Dispositions générales

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 1 place par chambre et par 5m² de salle de restaurant.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

ARTICLE Uc 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts. Ils doivent être aménagés en pleine terre.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux à quatre emplacements en fonction de l'aménagement du parking.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du quartier. Les essences feuillues seront privilégiées. La taille des végétaux doit être adaptée à l'échelle du lieu.

Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site sont à éviter.

Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE Uc 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Uc 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

Dispositions applicables à la zone Uac

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation artisanale, commerciale et tertiaire située au nord de la zone urbanisée du village qui est destinée à accueillir tout projet de constructions, installations et occupations des sols, envisagés dans le cadre d'une activité artisanale.

La zone Uac reçoit également les équipements d'intérêt public de la déchetterie communautaire.

La totalité de la zone Uac est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques Bassin versant du Rhône approuvé le 22 mars 2013 porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, voire interdite dans certains secteurs et des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

Pour l'ensemble de la zone Uac, la cote de référence des Plus Hautes Eaux de la crue du Rhône retenue par le PPRi est de 12.82m NGF (Nivellement Général de la France).

Définitions :

- 5) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 6) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).

I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uac.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976 ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an de caravanes, mobil-homes et autres dispositifs ou engins assimilés
- Les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ouverts aux publics.

ARTICLE Uac.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

La construction de logements des personnes dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des établissements ou services de la zone est autorisée, à condition que ces logements soient intégrés dans le volume ou dans la continuité des établissements d'activité, dans la limite de 100m² de SHON. Il ne peut y avoir plus d'un logement de fonction par activité ceux-ci sont indivisibles de l'activité.

II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Uac.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit. Il sera présenté un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres/secondes/hectares (loi sur l'eau – application Gard).

4-5 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE Uac.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE Uac.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à 4m par rapport à l'emprise de la route départementale.

Voies internes : non réglementé

ARTICLE Uac.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 : En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

7-2 : En cas d'implantation en limite, les constructions ne dépasseront pas :

- 3) un volume maximum d'un (1) niveau de rez-de-chaussée (Rdc)
- 4) une hauteur maximale de 5.00m :
 - au-dessus de la cote de plus hautes eaux indiquée dans le PPRI, s'il s'agit d'une pièce habitable, soit 17.82m NGF (voir définitions données par le PPRI);
 - au-dessus du terrain naturel, s'il s'agit d'une pièce non habitable (voir définitions données par le PPRI).

ARTICLE Uac.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE Uac.9 - Emprise au sol des constructions.

Non règlementé.

ARTICLE Uac.10 - Hauteur maximale des constructions.

Définitions/rappels :

- 1) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 2) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).

Hauteur maximale : 10.00 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE Uac.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;

11-2 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement, d'un bardage ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

11-3 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs.

11-4 Clôtures

- Les clôtures devront être compatibles avec le caractère du quartier
- La création ou modification de clôtures est limitée soit à des grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus côté est supérieur à 5 cm, éventuellement posée sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum, soit à des grilles et ferronneries présentant des transparences hydrauliques équivalentes.
- *Dans le cas où la clôture est constituée par un simple grillage, celui ci sera doublé par une haie végétale d'essences locales variées.*
- Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2.00 au-dessus du sol naturel

ARTICLE Uac.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m² par emplacement/circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE Uac.13 - Obligation de réaliser des espaces libres.

Aménagements des terrains

50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts. Ils doivent être aménagés en pleine terre.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Une attention particulière devra

être portée à la préservation des éléments structurants et caractéristiques du site (haies, cordon végétal en bordure des canaux et fossés, fossés).

Les aires de stationnement ainsi que les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être arborés. Leur intégration fera partie de la composition paysagère d'ensemble du projet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un à arbre tige pour deux à quatre emplacements en fonction de l'aménagement du parking.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du site. Les essences feuillues seront privilégiées.

Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site sont à éviter.

Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

ARTICLE Uac 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Uac 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uac 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AUo

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone dite du Coquillon située au sud du village qui présente une altimétrie élevée (19.00m NGF environ) qui la met hors risque d'inondation pour la crue de référence (1856 - 12.82m NGF) définie par le Plan de Prévention des Risques, Bassin versant du Rhône, approuvé le 22 mars 2013.

La constructibilité y est néanmoins réglementée et des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

Cette zone est destinée à l'implantation d'une salle refuge (bâtiment stratégique) permettant l'accueil d'activités polyvalentes et d'un logement de gardien associé au fonctionnement de cet équipement public.

La zone AUo a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui est annexé au présent règlement.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAUo 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article IAU 2.

ARTICLE IAUo 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création des établissements stratégiques et logement de fonction affecté est admise sous réserve que la surface du plancher bas aménagé soit calée à la cote TN+50cm ((TN : Terrain naturel).

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées par l'orientation d'aménagement et de programmation qui est annexé au présent règlement et notamment :

3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

ARTICLE AUo 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux des constructions et installations projetées doit répondre aux conditions énoncées par l'orientation d'aménagement et de programmation qui est annexé au présent règlement et notamment :

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit. Le volume sera calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE IAUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE IAUo6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations projetées doit répondre aux conditions énoncées par l'orientation d'aménagement et de programmation qui est annexé au présent règlement.

ARTICLE AUo7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions et installations projetées doit répondre aux conditions énoncées par l'orientation d'aménagement et de programmation qui est annexé au présent règlement.

ARTICLE AUo8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUo9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUo10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUo11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-5 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;

11-6 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement, d'un bardage ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs devront se rapprocher de l'environnement. Les teintes sombres seront privilégiées. Les couleurs trop claires et le blanc seront évités.

11-7 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs en limitant les effets de brillance.

11-8 Clôtures

La création ou modification de clôtures est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus côté est supérieur à 5 cm, sans soubassement maçonné apparent. Le grillage sera doublé par une haie végétale d'essences variées.

D'autres projets de clôtures (grilles, ferronneries) pourront être cependant acceptés s'ils présentent des transparences hydrauliques équivalentes. Dans ce cas, ils seront posés sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum .

ARTICLE AUo12 – LES 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 publiques à raison de 25 m² par emplacement/circulation.

ARTICLE AUo13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts. Ils doivent être aménagés en pleine terre.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement ainsi que les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être arborés. Leur intégration fera partie de la composition paysagère d'ensemble du projet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux à quatre emplacements en fonction de l'aménagement du parking.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du site. Les essences feuillues seront privilégiées.

Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site sont à éviter.

Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

ARTICLE AUo 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUo 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUo 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comporte un secteur Ac correspondant au périmètre du captage dans lequel toute nouvelle construction est interdite.

Une ancienne cave coopérative viticole est repérée sur les documents graphiques pour sa qualité architecturale et patrimoniale, d'expression rurale. Les changements de destinations y sont autorisés sous les conditions de desserte et d'alimentation données par le règlement de la zone A.

La totalité de la zone est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques Bassin versant du Rhône approuvé le 22 mars 2013 porté sur le document graphique. La constructibilité y est règlementée et des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone :

- Pour la zone Agricole NORD (rive DROITE du Rhône), la cote de référence des plus hautes eaux (PHE de la crue de 1856) est de 14.66m NGF (Nivellement Général de la France).
- Pour la zone Agricole SUD (rive GAUCHE du Rhône), la cote de référence des plus hautes eaux (PHE de la crue de 1856) est de 12.82m NGF (Nivellement Général de la France).

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

Dans le périmètre de protection des captages d'eau toute nouvelle construction ou installation est interdite.

Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an de caravanes, mobil-homes et autres dispositifs ou engins assimilés,

Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature, non liés et nécessaires au maintien d'une exploitation agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Dispositions générales à l'ensemble des occupations et utilisations admises : En zones d'aléa modéré (M-NU) comme en zones d'aléa fort (F-NU) du PPRI, **les occupations et utilisations du sol pourront se faire dans les limites et les contraintes prévues par la réglementation du Plan de Prévention contre les risques d'inondation approuvé par l'état.**

2.2 - Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au 6° de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (applicable à la date d'approbation du présent PLU), les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2.3 – Les changements de destination de l'ancienne cave coopérative viticole repérée sur les documents graphiques en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole de la zone ;

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement public est obligatoire pour toute construction qui requiert un assainissement des eaux usées.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les projets de constructions (hangars...) et installations nouvelles (serres...) devront prévoir la rétention des eaux pluviales, en présentant un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres/secondes/hectares (loi sur l'eau – application Gard).

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5m des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,

- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m².
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie.

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

Les constructions seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m².
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-4 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Une harmonie devra être recherchée avec les teintes naturellement présentes dans l'environnement.

Les teintes sombres seront privilégiées. Les couleurs trop claires et le blanc sont à éviter.

11.2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront privilégier une bonne insertion dans le site. Ils devront s'adapter aux lignes forces du paysage, respecter au maximum la topographie du terrain naturel, tenir compte de la végétation et des fossés et roubines existants.

11.3 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs en limitant les effets de brillance.

11.4 Clôtures

Elles seront aussi discrètes que possible et ne devront pas porter atteinte à la qualité des vues et des panoramas.

Une attention particulière sera apportée au paysage de qualité en bord de route identifié dans le rapport de présentation (secteur du Roudadou notamment). Les clôtures seront limitées au strict nécessaire : grillage à large maille de 15/20 cm sur piquet bois ou métal sans aucun soubassement maçonné, de manière à assurer la continuité visuelle.

Ailleurs les clôtures pourront être constituées par des haies végétales éventuellement doublées d'un grillage à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) sans soubassement maçonné.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2.00 mètres. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

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

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

12-2 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

12-3 Dans le cas spécifique d'un changement de destination d'un bâtiment existant, le stationnement sera règlementé en fonction des besoins induits par la nouvelle destination :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 1 place par chambre et par 5m² de salle de restaurant.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage agricole. La plantation d'arbres de haute tige pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

Les aires de stationnement éventuellement à réaliser doivent être plantées d'arbres tige.

Les haies taillées en périphérie de la parcelle, les essences trop « urbaines » type type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, non adaptées au caractère agricole du site sont à éviter.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE AUo 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend notamment l'emprise du fleuve Rhône et la concession d'état à la Compagnie Nationale du Rhône (usine et ouvrages hydroélectriques, digues de protections, canal d'amenée, contre-canaux, voies d'entretien...). Elle accueille en outre un halte-fluviale (port et équipements portuaires) d'intérêt communautaire

Cette zone comprend également les sous-secteurs suivant :

- Nt, où les installations à caractère sportif, touristique ou de loisir sont autorisés ;
- Nc, situé dans le périmètre de protection des captages.
- Npv destiné à l'implantation de parc photovoltaïque
- Nstep correspondant à la zone non aedificandi des 100m autour de la station d'épuration
- Ne correspondant à la ripisylve de la Laune, cet ancien bras du Rhône étant identifié en tant que corridor écologique par le SRCE LR. Toute occupation y est interdite

La totalité de la zone est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques Bassin versant du Rhône approuvé le 22 mars 2013 porté sur le document graphique. La constructibilité y est réglementée et des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone :

- Pour la zone Naturelle NORD (rive DROITE du Rhône), la cote de référence des plus hautes eaux (PHE de la crue de 1856) est de 14.66m NGF (Nivellement Général de la France).
- Pour la zone Naturelle SUD (rive GAUCHE du Rhône), la cote de référence des plus hautes eaux (PHE de la crue de 1856) est de 12.82m NGF (Nivellement Général de la France).

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

Dans le périmètre de protection des captages d'eau toute nouvelle construction ou installation est interdite.

Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an de caravanes, mobil-homes et autres dispositifs ou engins assimilés,

Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature, hormis ceux autorisés par la concession CNR.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction et l'utilisation du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages et en général, toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'état.
- La construction et l'utilisation du sol nécessaires à l'exploitation de la halte fluviale (port et équipements portuaires) dans les limites de la réglementation du PPRI.
- L'aménagement, la restauration des bâtiments dans le volume existant est admise s'ils sont existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions ou installations relatives aux autorisations d'occupation temporaire délivrée à des tiers dans le cadre de l'article 48 du Cahier des Charges Général de la concession.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le secteur Npv sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur. Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit. Le volume sera calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5m des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m².
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie.

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

Les constructions seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m².
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions et les installations devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les couleurs devront se rapprocher de l'environnement naturel. Les teintes sombres seront privilégiées. Les couleurs trop claires et le blanc seront évités.

11.2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront privilégier une bonne insertion dans le site. Ils devront s'adapter aux lignes forces du paysage, respecter au maximum la topographie du terrain naturel, tenir compte de la végétation existante.

11.3 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs en limitant l'effet de brillance.

11.4 Clôtures

Elles seront aussi discrètes que possible et ne devront pas porter atteinte au caractère du site.

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive d'essences locales variées à dominante de feuillus, éventuellement doublée d'un grillage à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sans soubassement.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2.00 mètres. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Dans le secteur Ne, identifié en tant que corridor écologique par le SRCE LR, l'aménagement des clôtures devra veiller à ne pas faire obstacle aux déplacements de la faune.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 - Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES

Tout aménagement devra tenir compte de la végétation existante et la préserver dans la mesure du possible. La plantation d’arbres de haute tige et/ou d’écrans végétaux pourra être demandée afin d’assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. Celle-ci respectera les structures et palettes végétales locales caractérisant le site (haies libres, boisements...) de manière à assurer une continuité paysagère avec la trame végétale environnante.

Dans le secteur Ne, les plantations devront privilégier les essences feuillues locales.

Les Espaces Boisés Classés

Les zones N et Nt comportent des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques. Ils doivent faire l’objet d’une préservation et d’une mise en valeur. Au titre de l’article L 130 -1 du Code de l’Urbanisme, le classement interdit tout changement d’affectation ou mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

LEXIQUE

Le présent lexique est extrait du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du Rhône approuvé le 22 mars 2013 par le Préfet du Gard.

Annexe : dépendance contigüe ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/.

Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.

Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considérée comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : $a > b > c > d$

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

À noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Cote NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Cote PHE (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

La cote de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

Cote TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Établissement recevant des populations vulnérables : Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers, etc.

Extension : augmentation de l'emprise et / ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20m², 20 %...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'État en matière de prévention des risques.

À titre d'exemple, on distingue :

- le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRi)
- le **Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt** (PPRif)
- le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain** (PPRMT) : glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements-effondrements de cavités, coulées boueuses.
- le **Plan de prévention des Risques Technologiques** (PPRT) autour de certaines usines classées Seveso.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en oeuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouvelles, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Zone refuge : niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6 m² augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.