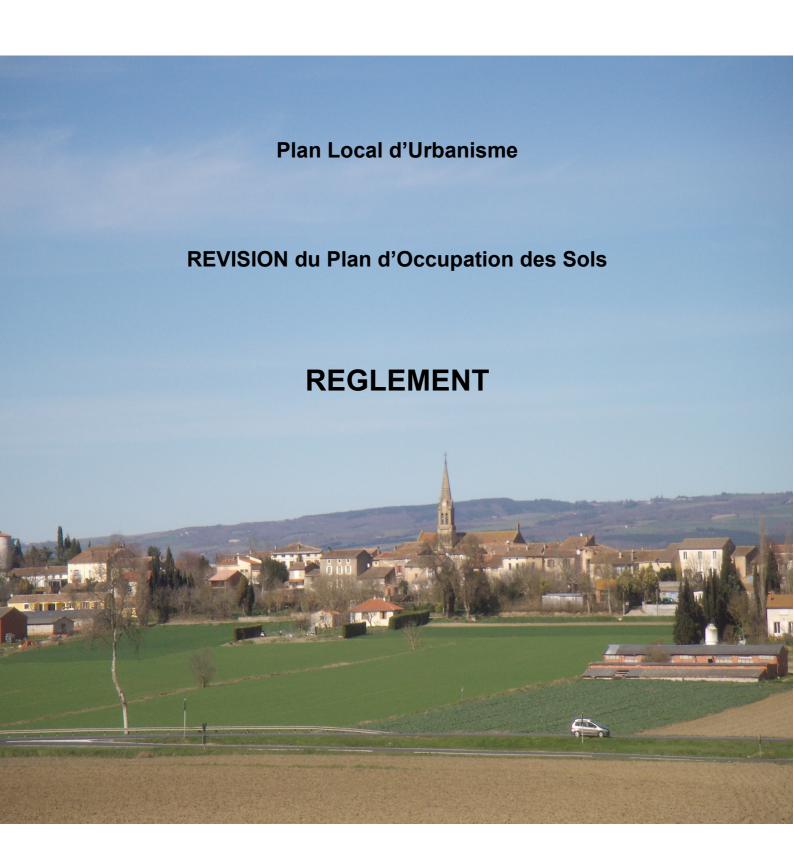
COMMUNE DE LASBORDES
DEPARTEMENT DE L'AUDE



### TITRE I : Dispositions générales

Article 1	Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme
	Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de LASBORDES
Article 2	Division du territoire communal en zones
	Le territoire de la commune de <b>Lasbordes</b> , couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme comprend :
	<ul> <li>des zones urbaines qui délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter. Ces zones sont en général déjà occupées en totalité ou partiellement par des bâtiments,</li> </ul>
	- des zones à urbaniser destinés à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les bâtiments y sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
	<ul> <li>une zone agricole délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone agricole.</li> </ul>
	<ul> <li>une zone naturelle délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toutefois, dans cette zone, les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.</li> </ul>

#### I - ZONES URBAINES dites « Zones U »

Constituent des zones urbaines, les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter

1. La zone UA qui délimite la zone dense et agglomérée du vieux village.

Elle comprend le secteur UA1 où toute construction à usage d'habitation est interdite du fait de la proximité d'une installation classée (élevage de poulets).

2. La zone UB qui correspond à l'agglomération moins dense qui s'est développée autour du centre ancien où les seules possibilités de construction correspondent aux dents creuses.

Elle comprend un secteur UB1 où toute construction à usage d'habitation est interdite soit à cause de la proximité de bâtiments classés (élevage de poulets ou élevage de porcs) soit à cause de la proximité de la RD6113.

Elle comprend deux secteurs UBa à l'ouest et au sud du village qui ne sont pas raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend un secteur UBi4 qui est un secteur urbanisé au nord du village qui est compris dans la zone Ri4 du PPRI.

3. La zone UE à l'est du village qui est une zone réservée aux activités économiques déjà existantes.

Elle comprend un secteur UE1 où toute construction à usage d'habitation est interdite (seules les extensions sont autorisées) à cause de la proximité de la nouvelle STEP.

Elle comprend un secteur UEi2 inclus dans la zone Ri2 du PPRI.

4. **La zone UU**, située à l'est de la commune elle correspond à l'établissement d'enseignement de la Raque et doit aider à pérenniser et développer son caractère lié à l'enseignement.

Elle comprend un secteur UUi4 correspondant à la zone Ri4 du PPRI.

### II - ZONES A URBANISER dites « Zones AU »

Constituent des zones à urbaniser, équipées ou non, dont certaines sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation sauf prescriptions contraires

- La zone 1AU est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend un secteur 1AUe réservé aux activités de proximités : équipements publics, bureaux professionnels, commerces et artisanat compatible avec la zone, cette zone est inconstructible tant que perdurera la présence d'une installation classée en son centre.

- La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, son COS est fixé à **0**, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U..

#### III - ZONES AGRICOLES dites « Zones A »

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; en conséquence toute construction nouvelle y est interdite.

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole. Et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...)

Elle comprend des secteurs Ah, correspondant aux différents domaines disséminés sur le territoire dont l'intérêt architectural et patrimonial n'a pas été relevé, mais où une possibilité d'extension réduite est possible. Ces secteurs correspondent à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

#### IV - ZONES NATURELLES dites « Zones N »

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols et les activités forestières, peuvent être maintenues et pérennisées.

Elle comprend les secteurs Ni1, Ni3 et Ni4 : secteurs de protection de la zone inondable du Fresquel inclus dans la zone Ri1, Ri3 ou Ri4 du PPRI.

Elle comprend des secteurs Np qui correspondent à des zones de protections particulières (où toute construction est interdite hormis les équipements publics ) : la zone de protection visuelle des abords du Canal du Midi, la zone de protection de la conduite de gaz sous pression existante au sud du village et des terrains situés dans le périmètre d'installations classées .

Elle comprend des secteurs Nh, dont deux sous-secteurs Nhi3, correspondant aux différents domaines disséminés sur le territoire dont l'intérêt architectural et patrimonial

n'a pas été relevé, mais où une possibilité d'extension réduite est possible. Ces secteurs correspondent à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes. Elle comprend un secteur Ner autorisant l'implantation des bâtiments et ouvrages nécessaires à l'installation de centrale photovoltaïque hors-sol. Le COS de ce secteur est fixé à 0 et sera modifié, par voie de modification ou de révision, à l'appui de la production d'une étude d'impact permettent d'apporter les éléments nécessaires a juger de l'opportunité et la faisabilité du projet et permettant de préciser les disposions du règlement du PLU sur ce secteur à même de s'assurer de l'insertion paysagère du projet dans le site. Article 3 Réglementation Archéologique article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Par ailleurs, toute découverte archéologique doit être signalée dans les meilleurs délais au Service Régional de l'Archéologie, et toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du code pénal. Article 4 Réglementation du Plan de Prévention des Risques Une grande partie de la surface de la commune est régie par le PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 16 novembre 2010. Le présent règlement prévoit dans nombre de secteurs une adéquation avec la réglementation du PPRi, en conséquence le règlement est repris en annexe du présent règlement. Article 5 **SCOT du Pays Lauragais** Le SCOT du pays Lauragais a approuvé deux chartes : La charte architecturale et paysagère du Lauragais ; La charte de qualité des zones d'activités en pays Lauragais. Il est recommandé à tout auteur de projet de s'inspirer de ces deux documents afin de réaliser des aménagements de qualité s'intégrant dans le paysage du Lauragais. Article 6 **Adaptations mineures** Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines, à urbaniser et agricoles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

### TITRE II: Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »

### Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

#### Qualification de la zone UA:

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village.

Elle comprend le secteur UA1 où toute construction à usage d'habitation est interdite du fait de la proximité d'une installation classée (élevage de poulets).

### ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites

#### UA-1

- -Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- -les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol hormis pour les équipements publics.
- -l'ouverture et l'exploitation de carrières
- -l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels
- 4. les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-31, R 111-32 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- 5. les bâtiments industriels ;
- 6. les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications.
- 7. les bâtiments d'élevage
- 8. les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

#### Dans le secteur UA1 :

Toute construction nouvelle, à usage d'habitation, est interdite tant qu'il existera un élevage sur la parcelle section AC, n°47.

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières UA-2

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- -l'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article U1-11 ;
- -la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- -les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

#### Dans le secteur UA1 :

Sont seules autorisées la réfection, l'aménagement et le changement de destination hors habitation, tant qu'il existera un élevage sur la parcelle section AC, n°47.

## ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sera obligatoirement sur la voie présentant la moindre gêne ou risque pour la circulation publique.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Pour les voies **nouvelles** il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

## ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et UA-4 d'assainissement

#### 1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collecteur public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public d'assainissement est interdit. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 4. Réseaux divers dont électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### 5. Défense contre l'incendie

# ✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### ✓ zones à risque important : ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

### **ARTICLE** Superficie minimale des terrains constructibles

<u>UA-5</u>

**NEANT** 

## ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques UA-6

**Les bâtiments** nouveaux et les bâtiments reconstruits après démolition, doivent être implantés soit en limite d'alignement soit à une distance de 5,00 m de celui-ci.

Les saillies sont interdites le long du domaine public routier, ou réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien afin que soient assurées la sécurité et la commodité du passage.

Les excavations devant rester à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention), ne pourront être réalisées qu'à 5,00 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental. Cette distance étant majorée de 1,00 m par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures sont interdites sur le domaine public, Tout propriétaire désirant édifier une clôture est encouragé à déposer une demande d'arrêté individuel d'alignement auprès de la mairie ou du département suivant le cas.

Elles devront être édifiées de manière à na pas gêner où masquer la visibilité des usagers des voies publiques, notamment au niveau des intersections de voies ou en présence de virages.

## ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives UA-7

Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui permet l'accès.

Toutefois l'implantation sur une seule limite latérale est autorisé, et dans ce cas deux conditions:

- 1-la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L > H/3).
- 2- le constructeur devra soit clore cet espace avec un élément bâti suffisant pour assurer la continuité architecturale, soit créer un passage couvert.

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

**NEANT** 

### ARTICLE Emprise au sol des constructions

UA-9

**NEANT** 

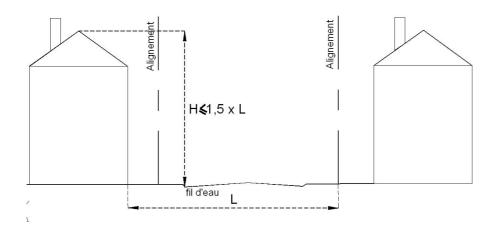
## ARTICLE Hauteur maximale des constructions UA-10

#### 1. Définition de la hauteur

La hauteur H d'un bâtiment est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant ce bâtiment jusqu'au sommet de ce bâtiment, toutefois les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures sont exclus de cette mesure.

#### 2. Hauteur relative

La hauteur (H) de tout bâtiment doit être inférieure à une fois et demi la distance (L), comptée horizontalement, qui le sépare de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue (H =< 3/2L).



En cas de reconstruction après démolition, la hauteur du nouveau bâtiment ne pourra être supérieure à la hauteur de l'ancien bâtiment.

## ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords UA 11

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions ci-après concernent également les bâtiments agricoles.

On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du pays, sauf impossibilité technique.

#### 1. Formes

- **a)** Toitures: les toitures auront une pente de 30% à 33%, et seront en tuile canal en terre cuite de couleur claire.
- **b)** Terrasses: les terrasses en toiture sont interdites.

Les loggias accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit. Elles ne dépasseront pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

**Ouvertures :** Elles auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces et les bâtiments publics pour qui elles ne sont pas réglementées.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans des éléments architecturaux existants.

Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

c) Ouvrages en saillie : ils doivent faire partie du traitement d'ensemble de la façade en étant restreint à la taille des ouvertures.

Les balcons sont interdits.

#### 2. Matériaux

#### a) Façades:

Pour les fenêtres existantes et crées dans le rythme : il est préféré du bois ou matériaux d'aspect similaire.

Les volets sont autorisés à lames verticales, larges, sans écharpe avec ferronnerie plate.

Il est conseillé d'utiliser des enduits à la chaux uniformisés par des badigeons de chaux.

Hormis les parements en terre cuite, les faux matériaux de placage, bardages et bacs aciers ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

#### b) Toitures:

Les toits seront obligatoirement recouverts de tuile canal, en terre cuite de couleur claire.

### c) chéneaux et descentes d'eau pluviale :

Ils seront traités au choix du constructeur **hormis en PVC**, et dans tous les cas dans des couleurs en harmonie avec la couleur de la façade et avec celle des huisseries.

### d) ouvertures et volets :

Pour les maisons anciennes en rénovation les menuiseries doivent être en bois peint; Le PVC et les volets roulants sont interdits.

Il est conseillé de mettre en œuvre des menuiseries bois à plusieurs carreaux par vantail.

#### 3. Couleurs

Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

#### 4. Clôtures

Les murs des clôtures en limites des voies publiques ou privées à usage public existantes ou des limites séparatives, modifiées ou à créer, ne pourront pas excéder 2,00m;

Il est recommandé de les accompagner de portails ou portillons metalliques peints dans des teintes soutenues.

Dans tous les cas, ces murs devront être enduits de la même couleur que le bâtiment d'habitation.

#### 5. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

#### 6. Équipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré-enseignes, antennes, paraboles, seront dissimulés. et leur couleur devra être similaire à celle de la toiture ou de la façade sur laquelle ils reposent.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits sur les toitures ;

## ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement UA 12

Les places de stationnement existantes et intégrées au volume bâti, seront conservées sans possibilité d'en changer la destination.

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Néant

## ARTICLE Coefficient d'occupation des sols UA 14

Néant

### Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

#### Qualification de la zone UB:

La zone UB qui correspond à l'agglomération moins dense qui s'est développée autour du centre ancien où les seules possibilités de construction correspondent aux dents creuses.

Elle comprend un secteur UB1 où toute construction à usage d'habitation est interdite soit à cause de la proximité de bâtiments classés (élevage de poulets ou élevage de porcs) soit à cause de la proximité de la RD6113.

Elle comprend un secteur UBa à l'ouest et au sud du village qui ne sont pas raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend un secteur UBi4 qui est un secteur urbanisé au nord du village compris dans la zone Ri4 du PPRI.

### ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites

<u>UB-1</u>

Pour l'ensemble de la zone:

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les bâtiments industriels ;
- les bâtiments nouveaux à usage industriel ou agricole d'élevage ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, à l'exclusion des aires de stationnement et de gardiennage des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- · les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers ;

#### Dans le secteur UB1 :

Toute construction à usage d'habitation est interdite tant qu'il existera :

- un élevage sur la parcelle section AC n°47 pour le secteur UB1 de Cave vieille.
- un élevage sur la parcelle AC n° 51 pour le secteur UB1 de la rue des Caves.

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières UB-2

- les bâtiments à usage artisanal et/ou commercial de Surface de plancher ≤ à 250m² à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- les annexes non destinées à l'habitation et non accolées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 30 m² de Surface de plancher et 5,0 mètres de hauteur au faîtage.
- les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation :

#### Hormis dans le secteur UBa

 Toute opération d'aménagement portant sur un minimum de 3 logements ou 3 lots destinés à l'implantation de bâtiment et de superficie supérieure à 1000 m² devra avoir une densité minimale de 20 logements/ha

• De plus si l' opération d'aménagement porte sur un minimum de 4 logements ou 4 lots destinés à l'implantation de bâtiment et porte sur une superficie supérieure à 1000 m² elle devra aussi réserver 25% des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux;

#### Dans le secteur Uba

- Toute opération d'aménagement portant sur un minimum de 2 logements ou 2 lots destinés à l'implantation de bâtiment et de superficie supérieure à 2000 m² devra avoir une densité minimale de 10 logements/ha
- De plus si l' opération d'aménagement porte sur un minimum de 4 logements ou 4 lots destinés à l'implantation de bâtiment et porte sur une superficie supérieure à 2000 m² elle devra aussi réserver 25% des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux;

### Dans le secteur UBi4 :(Règlement PPRI):

- Tout projet devra répondre aux prescription du règlement du PPRI. (A consulter en annexe du présent règlement) A savoir secteur UBi4 ...... règlement Ri4

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

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

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

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

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

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un minimum de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

Les voies nouvelles doivent être raccordées au réseau de voiries existant et doivent être conformes au schéma de voiries et aux normes des véhicules incendies

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public

départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

## ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et UB-4 d'assainissement

#### 1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collecteur public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de construire tout ouvrage sur une bande de 2 ml de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collecteur public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau collecteur public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### Dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol pourra être autorisé pour les constructions à usage d'habitation. Le dispositif autorisé devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales (lorsqu'un système séparatif existe) est interdite.

#### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé que tout aménagement, quelle que soit son importance comprenne un ouvrage de rétention des eaux de pluie à raison de 70 litres par m² imperméabilisé.

#### 4. Réseaux divers dont électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

#### 5. Défense contre l'incendie

✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions cidessus.

✓ zones à risque important : zones commerciales, ERP, ...
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ; Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions cidessus,

## ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles UB-5

#### Dans le secteur UBa :

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1000 m² par construction, quel que soit le nombre de logements créés.

# ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques UB-6

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

De plus, hors agglomération pour les limites confrontant les RD, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à

75,00 mètres de la RD 6113

15,00 mètres des autres Routes départementales

Les saillies sont interdites le long du domaine public routier

Les excavations devant rester à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention), ne pourront être réalisées qu'à 5,00 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental. Cette distance étant majorée de 1,00 m par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures sont interdites sur le domaine public, Tout propriétaire désirant édifier une clôture est encouragé à déposer une demande d'arrêté individuel d'alignement auprès de la mairie ou du département suivant le cas.

Elles devront être édifiées de manière à na pas gêner où masquer la visibilité des usagers des voies publiques, notamment au niveau des intersections de voies ou en présence de virages.

### ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives UB-7

- 1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (L=H/2).
  - **2.** Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale (≠ 1,00m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
  - **3.** les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 25 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que chaque façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.

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

Tout bâtiment nouveau doit être accolé ou implanté de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment par rapport au bâtiment voisin soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (L=H/2).

### **ARTICLE** Emprise au sol des constructions

UB 9

**NEANT** 

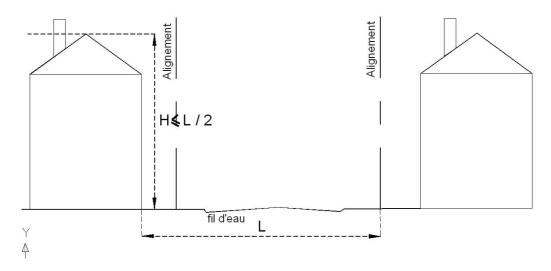
## ARTICLE Hauteur maximale des constructions UB 10

#### 5. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel **avant** travaux, jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

#### 6. Hauteur relative

La hauteur (H) de tout bâtiment doit être inférieure à la moitié de la distance (L), comptée horizontalement, qui le sépare de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue et cela sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H =< L/2).



#### 7. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des bâtiments et des ouvrages techniques publics ou affectés à une activité de service public.

Un dépassement peut être admis dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords UB 11

#### Les faîtages seront implantés parallèlement aux courbes de niveau.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

### 1. Formes

a) Toitures: les toitures auront une pente de 30% à 33%.

Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

**b) Terrasses**: les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

- c) Ouvertures: les rythmes d'ouverture seront soit :
- en réponse des rythmes historiques, fenêtres plus hautes que larges, parties pleines plus importantes que les parties vides.
- dans un projet global d'architecture où elles devront permettre au bâtiment de s'intégrer dans l'environnement.

#### 2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour

avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les maçonneries en pierres apparentes rejointoyées sont interdites dans le cadre d'une habitation.

Les volets sont autorisés à lames verticales, larges, sans écharpe avec ferronnerie plate.

Hormis les parements en terre cuite, les faux matériaux de placage, bardages et bacs aciers ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

**b) Toitures :** les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal, ou similaire, en terre cuite de couleur claire.

#### 3. Couleurs

Le blanc cru, et tous les tons de bleu sont interdits, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

#### 4. Clôtures

Les murs des clôtures en limites des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, ne pourront pas excéder 0,80m; éventuellement ils pourront être surmontés d'un grillage à mailles supérieures à 5cm.

Les murs des clôtures le long des limites séparatives ne pourront excéder 1,80m.

Dans tous les cas, ces murs devront être enduits de la même couleur que le bâtiment d'habitation.

#### 5. Annexes

Tout bâtiment annexe est soumis aux règles édictées ci-dessus.

#### 6. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour permettre la mise en place des éléments producteurs d'énergie qui devront toutefois s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 majoré de 0,50 m.

### 7. Équipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré-enseignes, paraboles,, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

## ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement UB 12

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de lots ou de logements :

- > une place à réaliser sur la parcelle (en bord de la voirie de desserte et non close du coté attenant à cette voirie)
- > une dans le volume bâti (garage, auvent).

Le stationnement doit, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant

avant le commencement des travaux.

Pour les opérations d'aménagement devant créer plus de 4 lots ou les opérations de constructions créant plus de 4 logements nouveaux, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée.

Pour les entreprises commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de Surface de plancher

Pour les entreprises artisanales, il doit être aménagé au moins UNE place pour 50m² de Surface de plancher.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 20 m² de Surface de plancher.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher.

## ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de UB 13 loisirs, de plantations

Pour les opérations d'aménagement devant créer plus de 3 lots devant recevoir l'implantation d'un bâtiment ou les opérations de constructions créant plus de 3 logements nouveaux, le projet devra prévoir la création d'un espace libre d'un minimum de 10% de la superficie du projet, dont au moins 8% d'un seul tenant.

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales d'une profondeur supérieure à 0,50m ne pourront pas être assimilés à un espace libre.

Tout espace libre devra être enherbé et agrémenté de plantations comprenant au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 20m².

Toute plantation nouvelle devra être d'essence locale.

#### Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques lies aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement du 31 mars 2011 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

## ARTICLE Coefficient d'occupation des sols UB 14

Le COS applicable à la zone UB est fixé à 0,6.

Le COS applicable au secteur UBa est fixé à 0,25.

Le COS applicable au secteur UBi4 est fixé à 0,40.

Le COS applicable au secteur UB1 est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE

#### Qualification de la zone UE:

La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial ou de bureaux et des équipements publics et collectifs et toutes les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Elle comprend un secteur UE1 où toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite à cause de la proximité de la nouvelle STEP.

Elle comprend un secteur UEi2 inclus dans la zone Ri2 du PPRI.

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites UE 1

- -Les bâtiments à usage d'habitation non liés à l'activité et visés à l'article UE2;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes;
  - -les habitations légères de loisirs ;
  - -l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - -les villages de vacances et les gîtes ruraux ;
  - -l'installation de caravanes isolées ;
  - -les dépôts de véhicules accidentés

#### Dans le secteur UE1 :

-toute construction nouvelle à usage d'habitation

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières UE 2

Sont autorisées les bâtiments à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par lot.

La Surface de plancher. réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la Surface de plancher. totale du lot, sans pouvoir excéder 200 m².

Le logement ainsi créé devra être obligatoirement intégré au bâtiment d'exploitation. La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

-Toute construction à usage d'habitation devra être édifiée sur un vide sanitaire de 0,40 m minimum compté au dessus du TN.

### Dans la zone UEi2 (Règlement PPRI):

- Tout projet devra répondre aux prescription du règlement du PPRI. (A consulter en annexe du présent règlement)
  - A savoir secteur UEi2 ..... règlement Ri2

### ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et UE 3 conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou

privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

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

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

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

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées de caractéristiques suivantes :

voies à double sens : 7,00 m minimum de chaussée Voies à sens unique : 3,50 m minimum de chaussée

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

Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être soumises à une pré-épuration appropriée à leur

nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter au moyen de la mise en place d'une installation de pré-traitement et de traitement (épandage).

#### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout aménagement nouveau devra prévoir des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des terrains.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée.

#### 4. Réseaux d'électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain, quel que soit le type de réseau public ou privé.

#### 5. Défense contre l'incendie

✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les établissements classés ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être différents des prescriptions ci-dessus, mais aucun système de stockage permanent d'eau ne sera autorisé.

#### ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles

UE 5

NEANT

## ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques UE 6

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Toutefois toute construction devra être implantée à 75 m de l'axe de la RD 6113. Et **hors agglomération** :

 Pour les autres routes départementales, toute construction devra être implantée à 15 m de l'alignement.

Les excavations devant rester à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention), ne pourront être réalisées qu'à 5,00 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental. Cette distance étant majorée de 1,00 m par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures sont interdites sur le domaine public, Tout propriétaire désirant édifier une clôture est encouragé à déposer une demande d'arrêté individuel d'alignement auprès de la mairie ou du département suivant le cas. Elles devront être édifiées de manière à na pas gêner où masquer la visibilité des usagers des voies publiques, notamment au niveau des intersections de voies ou en présence de virages.

## ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives UE 7

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres (L=H/2).

### ARTICLE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même UE 8 propriété

Toute construction à usage d'habitation doit être accolée ou incluse au bâtiment à usage d'activité.

#### Hormis ce cas:

Entre deux bâtiments non contigus, il devra toujours être respecté une distance minimale de 4,00 mètres, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE Emprise au sol des constructions

**UE 9** 

**NEANT** 

#### **ARTICLE** Hauteur maximale des constructions

**UE 10** 

**NEANT** 

### ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**UE 11** 

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation.

### 1. Façades:

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc.).

#### 2. Clôtures

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% minimum.

#### 3. Couvertures

Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite de teinte naturelle homogène.

Toutefois les toitures végétalisées et les éléments producteurs d'énergie renouvelable sont autorisés sur tout ou partie de la toiture. Dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront être couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle homogène.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 4. Annexes

Tout bâtiment annexe est soumis aux règles édictées ci-dessus.

## ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de UE 12 stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

- 2 places de stationnement pour 50 m² de surface commerciale pour toute activité commerciale.
- non réglementé pour les équipements publics
- pour les équipements d'intérêt collectif 1 place de stationnement pour 1000 m² de Surface de plancher, avec dans tous les cas un minimum de 2 places.
- 1 place de stationnement pour 100 m² de Surface de plancher pour toute autre activité.

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de UE 13 jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Une bande de terrain de 2,00 m minimum de large devra obligatoirement être aménagée en bordure de voie publique et le long des limites privatives orientées Nord-Sud, à l'exception des emprises permettant l'accès aux voies;

Elles devront être plantée d'essences arbustives locales au Lauragais..

### Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques lies aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2011 relatif au débroussaillement (cf. annexe du rapport de présentation).

## ARTICLE Coefficient d'occupation des sols UE 14

**NEANT** 

### Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone UU

#### Qualification de la zone UU

La zone UU correspond à l'établissement d'enseignement de la Raque et doit aider à pérenniser et développer son caractère lié à l'enseignement.

Elle comprend un secteur UUi4 correspondant à la zone Ri4 du PPRI.

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites UU-1

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article UU2.

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières UU-2

Sont autorisés toute occupation et utilisation du sol nécessaire au service d'enseignement, et notamment :

- · les établissements d'enseignement ;
- les constructions à usage d'hébergement des étudiants ;
- la construction d'annexes techniques liées au fonctionnement de la zone ;
- la construction d'un local destiné à recevoir un gardien sous réserve qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement ;
- les installations classées à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'établissement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines ;
- · les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les construction, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans la zone UUi4 (Règlement PPRI):

- Tout projet devra répondre aux prescription du règlement du PPRI. (A consulter en annexe du présent règlement)
- A savoir secteur UUi4 ..... règlement Ri4

## ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

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

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être

dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

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

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un minimum de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

### ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et UU-4 d'assainissement

#### 1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collecteur public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau collecteur public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public s'il existe.

Tout aménagement, quelle que soit son importance, devra comprendre un ouvrage de rétention des eaux de pluie à raison de 70 litres par m² imperméabilisé.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

#### 4. Réseaux divers dont électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

#### 5. Défense contre l'incendie

### ✓ zones à risque important : ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

### ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles UU-5

NEANT

## ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques UU-6

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

De plus, pour les limites confrontant la RD 6113, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75,00 mètres.

Les excavations devant rester à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention), ne pourront être réalisées qu'à 5,00 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental. Cette distance étant majorée de 1,00 m par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures sont interdites sur le domaine public, Tout propriétaire désirant édifier une clôture est encouragé à déposer une demande d'arrêté individuel d'alignement auprès de la mairie ou du département suivant le cas.

Elles devront être édifiées de manière à na pas gêner où masquer la visibilité des usagers des voies publiques, notamment au niveau des intersections de voies ou en présence de virages.

### ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives UU-7

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (L=H/2).

## ARTICLE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété <u>UU-8</u>

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4m.

## ARTICLE Emprise au sol des constructions UU 9

**NEANT** 

## ARTICLE Hauteur maximale des constructions UU 10

**NEANT** 

### ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords UU 11

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants.

Les annexes doivent être obligatoirement liées ou intégrées au bâtiment principal.

#### 1. Toitures:

Les toitures auront une pente de 30% à 33%.

#### 2. Terrasses: autorisées.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

**3. Ouvertures :** les ouvertures auront une tendance verticale mais les baies vitrées sont admises.

### 4. Façades:

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc.).

Hormis les parements en terre cuite, les faux matériaux de placage, bardages et bacs aciers ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

#### 5. Couleurs

Le blanc cru, et tous les tons de bleu sont interdits, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

#### 6. Couvertures:

Les couvertures doivent être en tuiles de teinte naturelle homogène.

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront en tuiles de teinte naturelle.

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite de couleur claire.

#### 7. Clôtures

Les murs des clôtures en limites des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, ne pourront pas excéder 0,60m; éventuellement ils pourront être surmontés d'un grillage à mailles supérieures à 5cm.

#### 8. Annexes

Tout bâtiment annexe est soumis aux règles édictées ci-dessus.

### 9. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour permettre la mise en place des éléments producteurs d'énergie qui devront toutefois s'intégrer aux volumes architecturaux.

### 10. Équipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

## ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de UU 12 stationnement

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

Le nombre de stationnement devra être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

## ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Une bande de terrain de 1,00 m minimum de large devra obligatoirement être aménagée en bordure de voie publique et devra être plantée d'essences arbustives à l'exception des emprises permettant l'accès aux voies.

Toute plantation nouvelle devra être d'essence locale.

#### Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques lies aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement .

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement du 31 mars 2011 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

### ARTICLE Coefficient d'occupation des sols

**UU 14** 

Le COS applicable à la zone UU est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

### TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « Zones AU »

### Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

#### Qualification de la zone 1 AU:

La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone

Elle comprend un secteur 1AUe réservé aux activités de proximités : équipements publics, bureaux professionnels, commerces et artisanat compatible avec la zone, cette zone est inconstructible tant que perdurera la présence d'une installation classée en son centre.

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites 1 AU 1

#### Pour l'ensemble de la zone :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes:
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments industriels
- les entrepôts commerciaux, artisanaux et agricoles ;
  - les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas dans le périmètre d'une opération d'aménagement telle que définie au paragraphe 1AU 2;
- Dans le secteur 1AUe :
- Toute construction est interdite tant qu'il existera une installation classée (un élevage) sur la parcelle AC n° 51.

## ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 1 AU 2

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation :
- les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 25 m² et 3,50 mètres de hauteur.

• Toute opération d'aménagement n'est autorisé que si son emprise a une superficie supérieure à 10 000 m² et si le projet:

a une densité minimale de 15 logements/ha ou 15 lots/ha;

**et** réserve 15% des lots ou 15 % de la surface en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux ;

#### Dans le secteur 1AUe :

Lorsqu'il n'y aura plus d'installation classée sur la parcelle AC n° 51 :

Sont autorisées les constructions réservées aux activités de proximités : équipements publics, bureaux professionnels, commerces et artisanat compatible avec la proximité d'une zone d'habitat.

Sont autorisées les bâtiments à usage d'habitations à condition que l'aménagement porte sur une opération mixte: logement **et** locaux d'activité professionnelle (équipements publics, bureaux professionnels, commerces et artisanat compatible avec la zone).

• La construction du ou des logements ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

# ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (système de retournement pour les voies en impasse).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un minimum de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sera obligatoirement sur la voie présentant la moindre gêne ou risque pour la circulation publique.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès nouveaux qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

-Largeur: 3 mètres hors stationnement;

- -Force portante pour un véhicule de 130kilo Newtons (kN) (dont 40kN sur l'essieu avant et 90kN sur l'essieu arrière, ceux -ci étant distants de 4,50 mètres);
- -Rayon intérieur : 11 mètres ;
- -Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- -Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- -Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

Longueur minimale: 10 mètres,

Largeur: 4 mètres hors stationnement,

Pente inférieure à 10 %,

Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20

mettes de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction du permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

## ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et 1 AU 4 d'assainissement

#### 1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, Tout branchement donnera lieu à une participation de la part de l'usager.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à

l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### 4. Réseaux divers dont électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### 5. Défense contre l'incendie

✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### ✓ zones à risque important : ERP, ..

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ; Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de !'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions cidessus,

## ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles 1 AU 5

\_\_\_\_ Néant

## ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 1 AU 6

**Les bâtiments** doivent être édifiés en arrière des voies publiques à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Hors agglomération pour les limites confrontant les RD, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à

75,00 mètres de la RD 6113 15,00 mètres des autres Routes départementales

Les saillies sont interdites le long du domaine public routier

Les excavations devant rester à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention), ne pourront être réalisées qu'à 5,00 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental. Cette distance étant majorée de 1,00 m par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures sont interdites sur le domaine public, Tout propriétaire désirant édifier une clôture est encouragé à déposer une demande d'arrêté individuel d'alignement auprès de la mairie ou du département suivant le cas. Elles devront être édifiées de manière à na pas gêner où masquer la visibilité des usagers des voies publiques, notamment au niveau des intersections de voies ou en présence de virages.

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

- 1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (L=H/2).
- 2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale (≠1,00 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
- 3. Les bâtiments annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres au faîte, que leur surface de plancher ne dépasse pas 25 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située le long de la limite séparative latérale ne dépasse pas 5 mètres de long (pas de contrainte pour la limite de fond de parcelle).

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

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur une même unité foncière :

- soit accolés
- soit à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

## ARTICLE Emprise au sol des constructions 1 AU 9

**NEANT** 

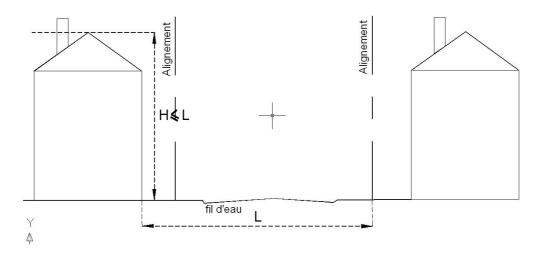
## ARTICLE Hauteur maximale des constructions 1 AU 10

#### 8. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel **avant** travaux, jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

#### 9. Hauteur relative

La hauteur (H) de tout bâtiment doit être inférieure à la distance (L), comptée horizontalement, qui le sépare de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue (H =< L).



#### 2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des bâtiments et des ouvrages techniques publics ou affectés à une activité de service public.

## ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 1 AU 11

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

### 1. Formes

a) Toitures: les toitures auront une pente de 30% à 33%,

b) Terrasses: autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale mais les baies vitrées sont admises. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

### 2. Matériaux

a) **Façades :** les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les maçonneries en pierres apparentes rejointoyées sont autorisées.

Les volets sont autorisés à lames verticales, larges, sans écharpe avec ferronnerie plate.

Hormis les parements en terre cuite, les faux matériaux de placage, bardages et bacs aciers ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) **Toitures :** les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal ou similaire, en terre cuite de couleur claire.

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouverts de tuiles canal ou similaire en terre cuite de couleur claire.

#### 3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

#### 4. Clôtures

Les murs des clôtures en limites des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, ne pourront pas excéder 0,80m; éventuellement ils pourront être surmontés d'un grillage à mailles supérieures à 5cm.

Les murs des clôtures le long des limites séparatives ne pourront excéder 1,80m.

Dans tous les cas, ces murs devront être enduits de la même couleur que le bâtiment d'habitation.

#### 5. Annexes

Tout bâtiment annexe est soumis aux règles édictées ci-dessus.

#### 6. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour permettre la mise en place des éléments producteurs d'énergie qui devront toutefois s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 majorée de 0,50 m

### 7. Équipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, paraboles, seront dissimulés et leur couleur devra être similaire à celle de la toiture ou de la façade sur laquelle ils reposent.

## <u>ARTICLE</u> <u>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 1 AU 12 stationnement</u>

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle (en bord de la voirie de desserte et non close du coté attenant à cette voirie) et une dans le volume bâti (garage,

auvent).

Le stationnement devra, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Dans toute opération d'aménagement supérieure à 6 lots ou logements: une place visiteur doit être réalisée pour 2 logements ou 2 lots et ces places de stationnement doivent être regroupés sous forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

#### Secteur 1AUe:

Pour les entreprises artisanales, ou de services :

- de 0 à 100m² de Surface de plancher : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher construite
- au delà de 100m² de Surface de plancher il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher construite
- Pour les commerces, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par 25 m² de Surface de plancher.
- Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants et les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 20 m² de Surface de plancher.

## ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Toute opération d'aménagement portant sur plus de 4 lots ou logements devra prévoir un espace vert aménagé, inspiré de la charte architecturale et paysagère du pays Lauragais. Ainsi pour une opération de:

- 4 à 10 lots ou logements, le projet devra prévoir un minimum de 7% d'espace vert
- Au-delà de 10 lots ou logements, le projet devra prévoir un minimum de 10 % d'espace vert, dont au minimum la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces verts devront être comptabilisés en dehors des ouvrages de rétention d'eau, ouverts à l'air libre.

Ils devront être enherbés et plantés d'arbres de haute tige avec une densité moyenne d'un arbre pour 50 m² d'espace vert au minimum.

Ils devront être soit d'un seul tenant, soit servir à doubler la voirie d'un espace parallèle paysager.

Toute plantation nouvelle devra être d'essence locale.

### Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques lies aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 31-03-2011 relatif au débroussaillement ».

# ARTICLE Coefficient d'occupation des sols 1 AU 14

Le COS applicable à la zone 1 AU est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

#### Qualification de la zone 2 AU:

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

# ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites 2 AU 1

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

# ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2 AU 2

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

# ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sera obligatoirement sur la voie présentant la moindre gêne ou risque pour la circulation publique.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

# ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et 2 AU 4 d'assainissement

#### Défense contre l'incendie - zones à risque important : ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions cidessus,

# ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles 2 AU 5

NEANT

# ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 2 AU 6

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération, pour les limites confrontant les Routes Départementales, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

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

**NEANT** 

# ARTICLE Emprise au sol des constructions 2 AU 9

**NEANT** 

# ARTICLE Hauteur maximale des constructions 2 AU 10

NEANT

## ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

<u>2 AU 11</u>

**NEANT** 

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 2 AU 12 stationnement

**NEANT** 

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de 2 AU 13 loisirs, de plantations

#### Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques lies aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement du 31 mars 2011 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

# ARTICLE Coefficient d'occupation des sols 2 AU 14

Le COS applicable à l'ensemble de la zone 2 AU est fixé à 0.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

### TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A »

### Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

#### Qualification de la zone A :

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole. Et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...)

Elle comprend des secteurs Ah, correspondant aux différents domaines disséminés sur le territoire dont l'intérêt architectural et patrimonial n'a pas été relevé, mais où une possibilité d'extension réduite est possible. Ces secteurs correspondent à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

### ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites

**A** 1

Les constructions à usage :

- d' habitations autres que celles admises a l'article A -2 ;
- d'hébergement hôtelier :
- de bureaux et de services ;
- de commerces :
- d'artisanat ;
- d'industrie;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires une activité agricole et forestière autre que celle admise à l'article A-2;
- le stationnement des caravanes ;
- les groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les éoliennes à usage industriel;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- Toute utilisation des sols ayant pour objet l'installation de centrale photovoltaïque hors sols et la construction des bâtiments et dépendances nécessaires à leur fonctionnement.
- les affouillements et exhaussements du sol dune superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres.

# ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières A 2

#### I - Pour l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- 1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **2.** les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
- 3. les bâtiments à usage d'habitations et les bâtiments d'exploitation nécessaires à

### **COMMUNE DE LASBORDES - REGLEMENT**

l'exploitation agricole, sous réserve :

- qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation existante ou nouvellement créée.
- qu'ils aient un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole ;
- que la qualité d'exploitant agricole soit justifiée ;
- que les bâtiments ne puissent être disjoints de l'exploitation après leur construction,
- que les bâtiments à usage d'exploitation soient édifiés en contiguïté ou soient espacés des bâtiments existants d'une distance maximale de 80m;
- **4.** En ce qui concerne les constructions, habitations et activités existantes et, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée la création de piscine, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (inférieure à 50 m² de Surface de plancher) des constructions existantes .
- **5.** la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises :
- **6.** les installations classées nécessaires à l'activité agricole et celles soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- 7. Les constructions et installations liées à l'activité agro-touristique (camping à la ferme, chambres d'hôtes, ferme auberge), ainsi que les gîtes ruraux, sont autorisés à condition qu'ils soient l'accessoire de l'activité agricole principale et implantés sur le territoire de l'exploitation, dans un rayon de 50 m autour des bâtiments qui en constituent le siège.
- **8.** les piscines et les annexes (abri de jardin, garage) dés lors qu'elles sont situées à moins de 20m de l'exploitation agricole .

#### II - Dans le secteur Ah

Pour les bâtiments, habitations et activités existants et non liés à l'exploitation agricole : Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat, de petit commerce, de service et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition:

- de ne pas gêner l'activité agricole;
- que les réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité existant soit suffisamment dimensionné pour satisfaire aux besoins du projet;
- > de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.

Les piscines et annexes (abri de jardin, garage) sont autorisées à proximité (distance inférieure à 20 m) des constructions à usage d'habitation.

L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

# ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

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

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

# ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes ;

Pour tout autre type de bâtiment il sera possible d'utiliser des sources et moyens alternatifs. Il est interdit de construire tout ouvrage sur une bande de 2 ml de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Adaptations mineures : l'extension des dispositifs d'assainissement autonomes est admise pour satisfaire aux augmentations des capacités d'accueil dans les bâtiments ou les groupes de bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé.

### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

En tout cas les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### 4. Réseaux divers et électricité

Pour des constructions autres que celles à usage d'habitation il est possible d'utiliser des sources et moyens alternatifs de production d'électricité.

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### 5. Défense contre l'incendie

#### ✓ zones à risque courant : habitations -

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions cidessus.

#### ✓ zones à risque important : ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions cidessus,

# ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles A 5

Dans le cas où la construction à réaliser doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles permettra de respecter les prescriptions techniques imposées par le schéma d'assainissement autonome communal.

Dans ce cas la superficie minimale du terrain constructible ne pourra être inférieure à 1000 m².

# ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques A 6

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de :

- > 10 m de l'alignement des voies communales ;
- > 75 m de l'axe de la RD 6113;
- > 15 m de l'axe des autres Routes départementales

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les excavations devant rester à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention), ne

pourront être réalisées qu'à 5,00 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental. Cette distance étant majorée de 1,00 m par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures sont interdites sur le domaine public, Tout propriétaire désirant édifier une clôture est encouragé à déposer une demande d'arrêté individuel d'alignement auprès de la mairie ou du département suivant le cas.

Elles devront être édifiées de manière à na pas gêner où masquer la visibilité des usagers des voies publiques, notamment au niveau des intersections de voies ou en présence de virages.

**Eoliennes** la distance de recul par rapport à l'alignement sera égale à la hauteur de l'engin augmentée de la hauteur d'une pale.

# ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives A 7

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (L=H/2).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres ou accolée.

## ARTICLE Emprise au sol des constructions

A 9

NEANT

# ARTICLE Hauteur maximale des constructions A 10

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 12,00 mètres pour les habitations et pour les bâtiments d'exploitation agricole, 3,50 m pour toute autre construction.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

# ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords A 11

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

#### 1. Formes

a) Toitures: les toitures auront une pente de 15% à 33%.

Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux

avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

- **b) Ouvertures :** les ouvertures auront une tendance verticale, des proportions relatives à leurs dimensions.
- c) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'une construction. Les balcons sont interdits.

#### 2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

b) **Toitures**: les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles de couleur claire pour les bâtiments à usage agricole.

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouverts de tuiles de couleur claire.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade.

#### 3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes et/ou violentes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

#### 4. Clôtures

Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée."

### 5. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10

#### 6. Prise en compte des risques d'inondation

Les bâtiments ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux.

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de A 12 stationnement

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

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de <u>A 13</u> <u>loisirs, de plantations</u>

### 1 - Espace libres - plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné et particulièrement dans les secteurs Ah.

La conservation de haies et de la végétation en bord de ruisseaux et de fossés est toujours

exigée.

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

#### 2. Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques lies aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement du 31 mars 2011 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

# ARTICLE Coefficient d'occupation des sols A 14

**NEANT** 

### TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle dite « Zone N »

#### Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

#### Qualification de la zone N:

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols et les activités forestières, peuvent être maintenues et pérennisées.

Elle comprend les secteurs Ni1, Ni3 et Ni4 : secteurs de protection de la zone inondable du Fresquel inclus dans la zone Ri1, Ri3 ou Ri4 du PPRI.

Elle comprend des secteurs Np qui correspondent à des zones de protections particulières (où toute construction est interdite hormis les équipements publics ) telles:

la zone de protection visuelle des abords du Canal du Midi, la zone de protection de la conduite de gaz sous pression existante au sud du village et des terrains situés dans le périmètre d'installations classées .

Elle comprend des secteurs Nh, dont deux sous-secteurs Nhi3, correspondant aux différents domaines disséminés sur le territoire dont l'intérêt architectural et patrimonial n'a pas été relevé, mais où une possibilité d'extension réduite est possible. Ces secteurs correspondent à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

Elle comprend un secteur Ner autorisant l'implantation des bâtiments et ouvrages nécessaires à l'installation de centrale photovoltaïque hors-sol.

Le COS de ce secteur est fixé à **0** et sera modifié, par voie de modification ou de révision, à l'appui de la production d'une étude d'impact permettent d'apporter les éléments nécessaires a juger de l'opportunité et la faisabilité du projet et permettant de préciser les disposions du règlement du PLU sur ce secteur à même de s'assurer de l'insertion paysagère du projet dans le site.

# ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites N 1

Sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Dans le secteur Np la construction de tout bâtiment nouveau et le changement de destination ou l'extension de tout bâtiment existant.

# ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières N 2

### I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif.

- 2. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
- 3. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ou les pâturages.

#### II. Dans le secteur Np

Sont uniquement autorisés les ouvrages, et les constructions d'intérêt public ou collectif.

#### III. Dans le secteur Nh

Les bâtiments, habitations et activités existants et non liés à l'exploitation agricole, y sont autorisé - les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat, de petit commerce, de service et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition:

- de ne pas gêner l'activité agricole;
- que les réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité existant soit suffisamment dimensionné pour satisfaire aux besoins du projet;
- > de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- Les annexes doivent être nécessaires à la destination de l'occupation du sol existante sur l'unité foncière.
- Et dans le sous-secteur Nhi3, tout projet devra être en priorité, conforme aux prescriptions du règlement du PPRI zone Ri3. (A consulter en annexe du présent règlement)

Les piscines sont autorisées à proximité (distance inférieure à 20 m) des constructions à usage d'habitation.

### IV. Dans les secteurs Ni1, Ni3, Ni4

Tout projet devra répondre aux prescriptions du règlement du PPRI. (A consulter en annexe du présent règlement) A savoir :

secteur Ni1	règlement Ri1
secteur Ni3	règlement Ri3
secteur Ni4	règlement Ri4

#### V. Dans le secteur Ner,

sont autorisés toute utilisation des sols ayant pour objet l'installation de centrale photovoltaïque hors sols et la construction des bâtiments et dépendances nécessaires à leur fonctionnement.

# ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fond voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire au règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

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

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention, de création d'accès, de demande de rejet sur le domaine public départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

La création de nouveaux accès sur les routes départementale est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant (maintenu ou déplacé), des lots créés.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.

# ARTICLE Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 1. Alimentation en eau potable

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

Il est interdit de construire tout ouvrage sur une bande de 2 ml de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### 4 - Électricité - téléphone :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

#### 5 - Défense contre l'incendie :

- « La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :
- v' Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- v' Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures. »

# ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles N 5

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée conformément aux conclusions du schéma d'assainissement, sans être inférieure à 1000 m².

# ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques N 6

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de :

- > 10 m de l'alignement des voies communales ;
- > 75 m de l'axe de la RD 6113;
- > 15 m de l'axe des autres Routes départementales

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux réseaux d'intérêt public ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les excavations devant rester à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention), ne pourront être réalisées qu'à 5,00 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental. Cette distance étant majorée de 1,00 m par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures sont interdites sur le domaine public, Tout propriétaire désirant édifier une clôture est encouragé à déposer une demande d'arrêté individuel d'alignement auprès de la mairie ou du département suivant le cas.

Elles devront être édifiées de manière à na pas gêner où masquer la visibilité des usagers des voies publiques, notamment au niveau des intersections de voies ou en présence de virages.

**Eoliennes** la distance de recul par rapport à l'alignement sera égale à la hauteur de l'engin augmentée de la hauteur d'une pale.

## ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<u>N 7</u>

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (L=H/2).

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

**NEANT** 

**ARTICLE** Emprise au sol des constructions

N 9

**NEANT** 

### **ARTICLE** Hauteur maximale des constructions

N 10

Dans le secteur Nh toute construction nouvelle aura une hauteur maximale de 4,50 m.

# ARTICLE Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords N 11

Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

#### 1 Formes

a) Toitures: les toitures auront une pente de 30% à 33%,

b) Terrasses: autorisées

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale mais les baies vitrées sont admises.

#### 2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

**b) Toitures**: les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal ou similaire en terre cuite de couleur claire.

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouverts de tuiles canal ou similaire en terre cuite de couleur claire.

#### 3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier à consulter en Mairie.

#### 4. Clôtures

Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée."

### 5. Energie Renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

### 6. Équipements et accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré-enseignes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et leur couleur devra être similaire à celle de la toiture ou de la façade sur laquelle ils reposent

#### 7. Prise en compte du risque inondation

Les bâtiments ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux.

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de N 12 stationnement

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

# ARTICLE Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné et particulièrement dans les secteurs Nh.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige à raison d'un arbre tige pour 2 emplacements.

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 et de la végétation en bord de cours d'eau et de fossés est toujours souhaitable.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

#### Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques lies aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement du 31 mars 2011 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

# ARTICLE Coefficient d'occupation des sols N 14

Il n'est pas fixé de COS pour la zone

hormis dans le secteur Ner COS = 0

## ANNEXE: Plan de Prévention du Risque Inondation

## REGLEMENT

#### 1 LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Le zonage et son règlement associé ont vocation à traduire ces priorités en s'imposant aux projets futurs dans une logique essentiellement préventive.

Il consiste à croiser l'aléa de crue et les enjeux d'occupation des sols afin de définir des zones de réglementation notamment en matière d'urbanisme.

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le territoire couvert par le présent PPR inondation distingue 3 types de zones au regard de l'aléa :

#### ©Les zones d'aléa fort

Ce sont les zones de l'enveloppe hydrogéomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50m ou qui sont inondées par les crues d'occurrence inférieures ou égale à 10 ans ou dans lesquelles les vitesses d'écoulement sont élevées (supérieures à 0.5m/s) (voir caractérisation de l'aléa § 3.5).

#### • Les zones d'aléa modéré

Ce sont les autres zones de l'enveloppe hydrogéomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence présente une hauteur de submersion inférieure à 0.50m.

#### • Les zones d'aléa résiduel

Ce sont les zones correspondant à l'emprise du lit majeur dont on n'a pas connaissance aujourd'hui qu'elle ait été récemment affectée par une crue mais dont on sait que, par définition, elle pourrait être inondée.

Les champs d'expansion des crues correspondent aux zones d'écoulement et de stockage situées en dehors des zones urbanisées où le risque est donc moins important. Elles jouent un rôle essentiel de stockage et leur caractère naturel doit être préservé.

Les dispositions d'urbanisme qui ont été retenues pour atteindre les objectifs précédemment listés, visent principalement à interdire l'expansion urbaine en zone naturelle inondable, et ce, quelque soit l'importance du risque en termes de hauteur d'eau ou de vitesse de courant. Dans les secteurs déjà urbanisés, l'évolution du bâti existant est admise sous certaines conditions liées à la forme urbaine et à l'importance du risque.

#### Les principes du zonage sont les suivants :

- Dans les **zones non urbanisées**, quelque soit l'aléa, tout le champ d'expansion de crue est préservé, afin de laisser le libre écoulement des eaux de crue et de maintenir libre le champ d'inondation qui participe à l'écrêtement naturel des crues.
  - Seule l'implantation de bâtiment agricole (hors logement de fonction) est autorisée dans un souci du maintien de l'activité.
- **Dans les zones actuellement urbanisées ou urbanisables**, en aléa modéré ou résiduel, les constructions nouvelles sont admises sous condition de mise hors d'eau des planchers d'habitation et à usage d'activités. Cette disposition peut être assouplie pour les constructions existantes dès lors qu'il existe un niveau refuge au dessus des plus hautes eaux. Ainsi dans le cas d'extension mesurée ou d'aménagement, l'adaptation au niveau du plancher existant est admise sous réserve de disposer d'un espace refuge. Le PPR n'a pas vocation à interdire toute évolution des centres villes mais bien à prendre, sur le long terme, les mesures adaptées au risque pour réduire la vulnérabilité. La création ou l'extension des campings ou parcs résidentiels de loisirs particulièrement vulnérables ne sont pas admis. Les constructions nouvelles d'établissement à caractère vulnérable y sont interdites.
- **Dans les zones d'aléa fort,** compte tenu des risques importants liés aux crues, la logique de prévention prédomine. La zone correspond le plus souvent à des zones urbaines relativement denses (cœur de village) à

l'intérieur desquelles il est indispensable de laisser vivre l'existant. Seule les transformations de l'existant sont admises dès lors qu'elle n'entraîne pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Le croisement de ces niveaux d'aléa et du degré d'urbanisation des secteurs considérés (selon les deux types d'occupation du sol : zones urbanisées ou urbanisables, zones peu ou pas urbanisées) conduit à délimiter 5 types de zones pour le règlement du présent PPR :

- **La zone Ri1** : zone urbanisée ou urbanisable, inondable par un aléa de référence fort, où il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) tout en permettant l'évolution du bâti existant, notamment pour en réduire la vulnérabilité,
- La zone Ri2 : zone urbanisée ou urbanisable inondable par un aléa de référence modéré, où compte tenu de l'urbanisation existante ou future, il s'agit de permettre un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques,
- La zone Ri3 : zone inondable peu ou pas urbanisée (naturelle ou agricole), d'aléa indifférencié (fort, modéré ou résiduel), dont il convient de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues en y interdisant les constructions nouvelles,
- La zone Ri4 : zone urbanisée ou urbanisable exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel.
- **La zone Rid**: zone inondable ou potentiellement inondable située dans une bande de 50 m à l'arrière d'une digue ou d'un ouvrage assimilé, où compte tenu du risque de rupture de l'ouvrage, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population).

Ces principes sont présentés dans le tableau ci après et détaillés dans le règlement du PPR.

enjeu aléa	Zones urbanisées ou urbanisables	Secteur peu ou pas urbanisé
Aléa Fort	Ri1	Ri3, Rid
Aléa Modéré	Ri2	
Aléa Résiduel (ou indéterminé)	Ri4	

Les zonages réglementaires ainsi issus du croisement enjeu/aléa sont cartographiés sur fond de plan cadastral. Les plans de zonage communaux sont joints au dossier de PPRI ou sur le plan des servitudes d'utilités publiques du PLU.

#### 2 LE REGLEMENT

## Dispositions communes à toutes les zones

Les règles ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et des zones dites hydrogéomorphologiques potentiellement inondables. Elles concernent les travaux divers liés ou non à des constructions existantes ou à créer en complément des dispositions particulières explicitées au titre l.

#### Article I - Sont INTERDITS:

- . tous les exhaussements et affouillements des sols non visés au titre I et à l'article II du présent titre.
- . la construction de digues qui n'ont pas pour objet la protection des lieux habités,
- . les **stockages de plus de 10 m³ de flottants** susceptibles de se révéler dangereux s'ils sont mobilisés par une crue tels que rondins et billes de bois, produits de scierie, etc...,
- . l'installation de cuves non enterrées autres que celles visées à l'article II,
- . les **stockages et dépôts** autres que ceux visés à l'article II **de produits ou matériaux** susceptibles de se révéler dangereux pour la sécurité et pour la santé des personnes ou pour la pérennité des biens,
- . la création de décharges quelle que soit la nature des matériaux, déchets ou produits concernés,
- . les plantations d'arbres à racines traçantes sur les digues et berges,
- . les **plantations d'arbres** en alignement espacés de moins de 5 m (sauf si l'alignement est parallèle au sens de l'écoulement principal ou fait un angle inférieur ou égal à 20° avec celui-ci).

#### Article II - Sont autorisés

#### II.1) Clôtures, exhaussements, affouillements, piscines

#### a - clôtures :

**sous réserve** que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80% ( mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur), à l'exception de la zone RI4.

### b - exhaussements liés à des constructions en zone urbanisée :

. les **exhaussements de parcelle** (bâtie ou sur le point de l'être) **jusqu'au niveau de la voie** de desserte existante **sous réserve** de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement superficiel des parcelles voisines et donc de se limiter à leur altitude moyenne . Sous réserve plus généralement de ne pas aggraver la situation des implantations existantes.

Cette modification de la cote du terrain naturel correspond à un objectif d'adaptation du sol à l'environnement de la construction et sera prise en compte pour la détermination du niveau d'aléas.

- . exhaussements directement liés à la construction des bâtiments à savoir :
  - . liaisons des planchers avec le terrain naturel (remblais en talus uniquement),
  - . établissement des accès aux bâtiments et passage des réseaux,
  - . création d'une éventuelle zone de refuge

#### c - affouillements aux abords des constructions

affouillement pour construction d'une piscine, sous réserve qu'elle soit calée au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permettant d'en visualiser l'emprise soit mis en place

#### d - exhaussements hors zone urbanisée en secteur Ri3 :

Exclusivement les exhaussements liés à des opérations répondant aux prescriptions de l'article Ri3

#### II.2 - Pour les travaux d'infrastructures :

- . les travaux de **construction**, **de modification** (ou de réaménagement) d'infrastructures quelle que soit la nature de l'aléa dans la mesure où il est démontré qu'ils n'engendreront pas une modification de la ligne d'eau de plus de 5 cm pour la crue de référence par rapport à la situation initiale et s'ils ne sont pas de nature à engendrer des érosions ou dégradations par augmentation des champs de vitesse.
- . tous les exhaussements et affouillements liés à la réalisation ou (et) au confortement d'ouvrages ayant pour objet la protection des lieux habités quelle que soit la nature de l'aléa .
- . Sont autorisés avec les mêmes réserves que précédemment les travaux de gestion de l'érosion quelle que soit la nature de l'aléa (fluvial ou pluvial).

## II.3 - Pour les stockages et épandages de matériaux et pratiques diverses :

- . les épandages de boues ou de compost à base de boues de stations ainsi que les dispositifs de stockage ou/et de fabrication de ces boues ou compost, dans la mesure où ils satisfont aux dispositions et règles édictées dans le cadre des procédures dont ils relèvent (notamment autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau ou des installations classées).
- . les cuves de stockage enterrées sous réserve qu'elles soient solidement arrimées à des massifs béton ancrés dans le sol évitant tout risque de flottaison.
- . les cuves de stockage non enterrées solidement arrimées à un massif en béton ancré dans le sol et dont la surface sera située au minimum 0,60 m au-dessus du niveau de la crue de référence et uniquement dans les secteurs suivants :
  - . zones Ri2 et Ri4,
  - . zones Ri3 au voisinage immédiat d'une construction existante ou dans une zone d'activité existante ;
- . les stockages de matériaux ou produits polluants dont l'étude d'impact devra démontrer qu'ils ne constituent pas de risque significatif pour la sécurité et la santé des personnes en cas d'entraînement ou de dilution par une crue.

**Uniquement dans les secteurs suivants** et sous réserve que le niveau de stockage soit situé au moins **0,60 m** au-dessus du niveau de référence :

- zones Ri2 et Ri4,
- -zones Ri3 au voisinage immédiat d'une construction existante, ou dans une zone d'activité existante.
- . les dépôts provisoires de matériaux inertes pour une durée maximale de 2 ans dont l'étude d'impact devra démontrer qu'ils ne constituent pas de risque significatif pour la sécurité et la santé des personnes en cas d'entraînement ou de dilution par une crue.
- . les dépôts définitifs sous réserve qu'ils soient réalisés ou mis hors d'eau.

## Zone Ri1

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa fort** (hauteur d'eau supérieure à 0,50m).

On distingue 5 catégories de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

- 1-les constructions à usage d'habitation et autres que celles visées ci-après.
- 2-les constructions à usage agricole
- 3-les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.
- 4-les campings, parcs résidentiels de loisir.

5-les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable.

#### 1. Article I: SONT INTERDITS:

- . toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque,
- . toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises à l'article II,
- . les reconstructions de bâtiments, remblai, aires de stockage ou de stationnement dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- . les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable,
- . les changements de destination visant à la création d'hébergements collectifs
- . les changements de destination ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité dans les zones où les hauteurs d'eau sont supérieures à 1,50 m,
- . la création et l'extension des sous-sols,
- . les stockages nouveaux de véhicules,
- . les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- . les extensions de périmètre ou l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants.
- . Les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

#### 2. Article II: SONT AUTORISEES:

Les constructions nouvelles compatibles avec la destination de la zone dans les dents creuses sous condition :

- Que la hauteur de submersion ne soit pas supérieure à 1,50 m.
- Que la parcelle concernée réponde à la définition d'une dent creuse au sens du présent règlement :

Au sens du présent règlement, une dent creuse est un **espace contigu** non bâti d'une superficie minimale de 200 m² et maximale de 2000 m² qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbanisée.

Pour qu'il y ait dent creuse, au moins trois des parcelles incluses dans la zone urbanisée et attenantes ou situées au-delà des voiries adjacentes à l'espace contigu concerné doivent être bâties.

Il n'est possible de construire sur des parcelles divisées que si elles l'ont été antérieurement à la date d'approbation du PPRI.

- Prescriptions applicables à la dent creuse

Le terrain d'assiette devra être mis à la côte moyenne des parcelles avoisinantes.

Un seul logement d'habitation ou une seule activité peuvent être autorisés sur une unité foncière à l'exception des constructions à caractère vulnérable.

La Surface de plancher de la construction sera limitée à 150 m² par unité foncière.

La surface des planchers devra se situer au moins 0,20 m en dessus des PHE pour les constructions à usage d'habitation.

Les planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale, à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple), sont admis à une côte inférieure à la crue de référence à la condition que cette côte soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m et sous réserve :

- Qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant, accessible de l'intérieur (10% au moins de la Surface de plancher totale et dans le cas d'un ERP, 1 m² minimum par effectif déclaré). Ce refuge qui doit donner accès sur l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunion, mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible de l'intérieur .
- Que les stocks, les équipements sensibles et électriques soient situés hors d'eau.
- D'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties inondables.
- De mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès.

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre autre qu'une inondation (incendie,...) dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité ( cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les occupations du sol énumérées ci-dessous au-delà d'une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau.

# II.1 - Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 susvisées :

- a Les extensions sans création de nouveau logement dans les conditions suivantes :
- . augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation ou dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions.
- . sous réserve que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

### b - Les autres travaux sur l'existant:

- . sous réserve que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé audessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.
- . sous réserve de ne pas créer plus d'un logement (une seule fois).

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination autorisé** (voir Article 1), le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a) et b); leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

### II.2 - Pour les constructions à caractère agricole strict (sans habitation associée) :

#### a - les constructions nouvelles :

seulement si elles se font dans le cadre d'exploitations existantes,

**sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux constitutifs de Surface de plancher soient au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

#### b - les extensions :

**sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux constitutifs de Surface de plancher soient situés au-dessus du niveau de la crue de référence ;

#### c - les autres travaux sur l'existant :

**sous réserve** que le niveau des planchers créés ou aménagés et des locaux constitutifs de Surface de plancher soient situés au-dessus du niveau de la crue de référence.

# II.3 - Pour les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire :

- a Les extensions dans les conditions suivantes :
- . augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- . sous réserve que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés d'au moins 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la Surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.
- . de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

#### b - Les autres travaux sur l'existant:

**sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de Surface de plancher comme les garages.

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale — à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60m (adaptable sous réserve d'être au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m, en cas d'impossibilité technique liée à la hauteur sous plafond, qui serait inférieure à 2,40 m après travaux) et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la Surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.
- . de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

### II.4 - Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- . l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- . les constructions, extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge...).
- . aménagement des campings et PRL **sous réserve** que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité et notamment de la capacité d'accueil.

# II.5 - Pour les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation après accord du gestionnaire de la servitude PPRi.

### a - Pour les équipements et installations techniques :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

**sous réserve** de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et **dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible**. Cas particulier : les installations photovoltaïques

#### b - Pour les équipements et les locaux de sport et de loisir collectifs :

- . la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- . l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains .

### c - Pour les autres types de constructions :

#### c1 - Les extensions dans les conditions suivantes :

- . augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- . **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de Surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- . **sous réserve** de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence.
- . sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes) au delà de 20% une seule fois.

#### c2 - les autres travaux sur l'existant :

- . sous réserve, en cas de changement de destination qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité quelle que soit la hauteur d'eau.
- . sous réserve, en cas de réhabilitation, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de Surface de plancher comme les garages.
- . sous réserve en cas de rénovation (démolition-reconstruction), que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau de plancher devra également se situer au-dessus de la crue de référence.
- . **sous réserve,** dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil qui devra se limiter à 20% maximum et une seule fois; de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m² par effectif reçu déclaré). Le niveau des planchers devra être situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

## Zone Ri2

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa** modéré (hauteur d'eau inférieure à 0,50 m).

On distingue 5 catégories de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

- 1- les constructions à usage d'habitation et autres que celles visées ci-après.
- 2- les constructions à usage agricole
- 3- les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.
- 4- les campings, parcs résidentiels de loisir.
- 5- les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable.

#### 3. Article I: SONT INTERDITS:

- . toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque,
- . les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- . la création et l'extension des sous-sols.
- . les stockages nouveaux de véhicules,
- . les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- . les extensions de périmètre ou l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants,
- . les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.
- . les constructions nouvelles à caractère vulnérable.

#### 4. Article II: SONT AUTORISEES

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre autre qu'une inondation (incendie,...) dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité ( cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les occupations du sol énumérées ci-dessous au-delà d'une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau.

# II.1 - Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories2 à 5 susvisées :

#### a - Les constructions nouvelles :

**sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel

#### **b** - Les extensions :

**sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence, avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel . Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au moins 0,20 m au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

#### c - Les autres travaux sur l'existant :

- . **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés constitutifs de Surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.
- . En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).
- . En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie de bâtiment), le niveau des planchers devra également se situer au-dessus de la crue de référence.

Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a), b) et c); leur niveau de plancher devra être situé au moins 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

### II.2 - Pour les constructions à caractère agricole strict (sans habitation associée) :

#### a - les constructions nouvelles :

**sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit au moins 0,20 m audessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel.

#### b - Les extensions :

**sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel.

### c - Les autres travaux sur l'existant :

**sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

# II.3 - Pour les constructions et installations à caractère commercial, artisanal ou industriel et tertiaire. :

Les installations seront implantées au moins 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

#### a - Les constructions nouvelles :

**sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel. . Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De plus, les locaux non constitutifs de Surface de plancher ne sont pas soumis à la règle ci-dessus ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

### b - Les extensions dans les conditions suivantes :

. sous réserve que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence pour être adaptées à l'existant à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0.20 m et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la Surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.
- . de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

#### c - Les autres travaux sur l'existant:

. **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de Surface de plancher comme les garages.

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant ( 10% au moins de la Surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.
- . de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

### II.4 - Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- . l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- . les constructions extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisirs directement liés à l'activité, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge...).
- . aménagement des campings et PRL **sous réserve** que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité et notamment de la capacité d'accueil.

# II.5 - Pour les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas perturber l'écoulement et de ne pas aggraver le risque d'inondation, après accord du gestionnaire de la servitude PPRi.

#### a - Pour les équipements et installations techniques :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

sous réserve de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible.

Cas particulier : les installations photovoltaïques.

### b - Pour les équipements de sport et de loisir collectifs :

- . la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- . la création, l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains.

#### c - Pour les autres types de constructions :

#### c1 - les constructions nouvelles à l'exclusion des constructions à caractère vulnérable

- . **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel.
- . les locaux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à la cote minimale de 0,20 m au-dessus du terrain naturel. Il en est de même des garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

Dans tous les cas, les stocks, tous les équipements sensibles et électriques seront situés au-dessus du niveau de la crue de référence. Les parties susceptibles d'être inondées seront constituées de matériaux insensibles à l'eau. Des dispositifs pour l'étanchéité des accès tels que batardeaux amovibles, portes étanches,... seront mis en œuvre.

#### c2 - Les extensions dans les conditions suivantes :

. **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de Surface de plancher soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,

. sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

A l'exclusion des constructions à caractère vulnérable, la cote de plancher peut être adaptée à l'existant. Les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant ( 10% au moins de la Surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.
- . de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

#### c3 - Les autres travaux sur l'existant :

- . sous réserve, en cas de changement de destination que le niveau des planchers aménagés et .constitutifs de Surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.
- . sous réserve, en cas de réhabilitation, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).
- . sous réserve, en cas de rénovation, que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau des planchers devra également se situer au-dessus de la crue de référence.
- . sous réserve, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil, de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir <u>l'ensemble de la population de l'établissement</u> (1 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence, et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points c1), c2) et c3); leur niveau de plancher devra être situé au moins 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

## Zone Ri3

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs non ou peu urbanisés** en zone inondable d'aléa indifférencié qui correspond au champ d'expansion des crues .

On distingue 5 catégories de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

- 1- les constructions à usage d'habitation et autres que celles visées ci-après.
- 2- les constructions liées à l'exploitation agricole
- 3- les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.
- 4- les campings, parcs résidentiels de loisir.
- 5- les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable.

#### **Article I: SONT INTERDITS:**

# . toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque

- . toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises à l'article II.
- . les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- . les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable,
- . tous les changements de destination ayant pour effet d'augmenter la vulnérabilité d'une construction,
- . la création et l'extension des sous-sols,
- . les stockages nouveaux de véhicules,
- . les créations et extensions de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- . l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants.
- . les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

#### **Article II: SONT AUTORISEES:**

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre autre qu'une inondation (incendie,...) dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote plancher identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les occupations du sol énumérées ci-dessous en dehors du lit moyen (tel que défini par l'analyse hydrogéomorphologique) avec un minimum de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau .

# II.1 - Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 susvisées :

### a - Les extensions sans création de nouveau logement dans les conditions suivantes :

. augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions,

. sous réserve que le niveau des planchers soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

### b - Les autres travaux sur l'existant sans création de nouveau logement :

. sous réserve que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé audessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité,

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence

Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a) et b); leur niveau de plancher devra être situé au moins 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

### II.2 - Pour les constructions liées à l'exploitation agricole :

#### a - les constructions nouvelles :

Dans la mesure ou l'exploitant ne dispose pas de terrains hors d'eau.

- . les constructions nouvelles à usage d'habitation strictement nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au moins 0,20 m au-dessus de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel :
  - dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur.
  - . dans la limite d'un logement par exploitation (situé au siège de l'exploitation) composé avec les bâtiments d'exploitation.
- . les constructions nouvelles à usage strict d'activité agricole :
  - . **seulement si** cette nouvelle construction est indispensable à l'exploitation et ne peut pas être localisée hors zone inondable,
  - . sous réserve que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé audessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel.

#### b - les extensions sans création de nouveau logement:

**sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel.

### c - <u>Les autres travaux sur l'existant sans création de nouveau logement</u>:

**sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence

### II.3 - Pour les constructions à caractère commercial, artisanal ou industriel et tertiaire :

Les installations seront implantées au moins 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

- a Les extensions dans les conditions suivantes :
- . augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- . sous réserve que le niveau des planchers crées soit situé au-dessus du niveau de la crue de ré référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale —à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence pour être adaptées à l'existant à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la Surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.
- . de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

#### b - Les autres travaux sur l'existant:

- . sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité,
- . sous réserve que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé audessus du niveau de la crue de référence.

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de Surface de plancher comme les garages.

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie de bâtiment), le niveau de plancher devra également se situer au-dessus de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m (adaptable sous réserve d'être au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m en cas d'impossibilité technique liée à la hauteur sous plafond qui serait inférieure à 2,40 m après travaux) et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la Surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.

- . de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

### II.4 - Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- . l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- . les constructions extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge...)
- . aménagement des campings et PRL **sous réserve** que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité.

### II.5 - Pour les équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective:

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation après accord du gestionnaire de la servitude PPRi.

### a - Pour les équipements et installations techniques:

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

. sous réserve de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible.

#### b - Pour les équipements de sport et de loisir collectifs :

- . la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- . l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains

#### c - Pour les autres types de constructions :

### c1 - Les extensions dans les conditions suivantes :

- . augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- . **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de Surface de plancher soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
- . sous réserve de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes)

### c2 - Les autres travaux sur l'existant :

. sous réserve, en cas de changement de destination qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité

. sous réserve, en cas de réhabilitation, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de Surface de plancher soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité

Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...), suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m² par effectif reçu déclaré).

. **sous réserve,** à l'exclusion des constructions à caractère vulnérable, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil, de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points c1) et c2) ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

## Zone Ri4

La présente zone est constituée des **secteurs urbanisés ou urbanisables** situés dans la zone dite **« hydrogéomorphologique potentiellement inondable »** 

Cette zone correspond à l'emprise du lit majeur dont on n'a pas connaissance aujourd'hui qu'elle ait été récemment affectée par une crue mais dont on sait que, par définition, elle pourrait être inondée.

A l'exception de la création ou l'extension de sous-sols, cette zone n'est soumise à aucune interdiction mais seulement aux prescriptions ci-après mettant en œuvre les dispositions préventives suivantes :

**Article 1** : Toutes les **constructions nouvelles** sont autorisées mais devront comporter un vide sanitaire, de sorte que la cote du plancher se situe au moins 0.60 m au-dessus du terrain naturel.

Les constructions à caractère commercial (à l'exclusion de celles liées à l'hébergement et à l'accueil du public ainsi que les bâtiments à caractère vulnérable), artisanal, industriel ou tertiaire seront autorisées à adapter la côte des surfaces de plancher qui ne devra cependant pas être inférieure à + 0,20 m au dessus du terrain naturel pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 50m et à 0,60m en moyenne pour les bâtiments supérieurs à 50m.

Article 2 : Toutes les extensions, réhabilitations et rénovations ainsi que les changements de destination sont autorisés mais il est recommandé de créer un vide sanitaire, de sorte que la cote du plancher se situe au moins à 0,60 m au-dessus du terrain naturel avec un minimum obligatoire de + 0,20m.

Cette cote pourra être adaptée à l'existant sauf pour ce qui concerne les constructions à caractère vulnérable qui devront impérativement être surélevées de + 0 ,60m.

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment à caractère vulnérable (travaux sur l'existant), si les travaux n'entrainent pas une augmentation de la vulnérabilité et en cas d'impossibilité technique de surélévation du plancher à au moins 0,60m, la cote plancher sera surélevée de +0,20m par rapport au terrain naturel.

**Article 3**: Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux articles 1 et 2 ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Sont autorisées, les occupations du sol énumérées ci-dessus en dehors du lit moyen (tel que défini par l'analyse hydrogéomorphologique) avec un minimum de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau.

## **Zone Rid**

Le présent zonage concerne les secteurs inondables ou potentiellement inondables situés dans une bande de 50 m à l'arrière d'une digue ou d'un ouvrage assimilé et susceptibles, à ce titre, d'être soumis à une aggravation du risque par rupture de l'ouvrage (effet de vague).

#### Dans ces secteurs seuls sont admis :

La construction de bâtiments agricoles sans habitation associée sous réserve de :

- situer la construction à 30 m minimum des digues
- surélever le plancher de 0,60 m

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRi, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre autre qu'une inondation (incendie,...) dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote de planchers au moins 0,50 m au-dessus de la crue de référence, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les travaux sur les constructions existantes ayant pour effet de diminuer leur vulnérabilité.

Les **extensions sans création de nouveau logement** dans la limite d'une augmentation unique (une seule fois) de l'emprise au sol de 20 m². Le niveau des planchers créés sera situé à 0,50 m au-dessus du niveau de la crue de référence

La **création**, **l'extension** et **l'aménagement** de terrains de sport et de loisirs de plein air au niveau du terrain naturel.

## Titre II

## Règles de construction

Les règles ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et aux zones dites hydrogéomorphologiques potentiellement inondables :

- . les constructions, équipements, ouvrages et installations seront conçues de façon à résister aux pressions de l'événement de référence ainsi qu'à des tassements ou érosions localisés.
- . les **matériaux de gros œuvre utilisés seront insensibles à l'eau** et parfaitement imperméabilisés jusqu'à une hauteur égale au niveau de la crue de référence majoré de 0,50 m minimum et, de surcroît, ne conduisant pas l'eau par capillarité.
- . dans les garages, abris de jardin et autres locaux pour lesquels il n'y a pas obligation d'implanter le plancher au-dessus du niveau de la crue de référence :
  - -les équipements électriques sensibles seront implantées au moins 0,50 m au dessus du niveau de cette dernière.
  - -les revêtements intérieurs (sols et murs) seront insensibles à l'eau au moins jusqu'à 0,20 m audessus du niveau de la crue de référence.
  - -les appareils de chauffage (chaudières et radiateurs) qui pourraient être installés dans un tel local seront implantés 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.
  - -les matériaux d'isolation verticale et de plancher seront insensibles à l'eau
- . les isolations des planchers et murs verticaux seront constituées de matériaux insensibles à l'eau.
- . Il est obligatoire de différencier les parties inondables et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les pièces inondables)

## Règles concernant la réduction de la vulnérabilité

## Titre III

Mesures de prévention de protection et de sauvegarde

Mesures rendues obligatoires et mesures conseillées pour les biens existants dans l'ensemble des zones inondables

Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence et sous réserve d'aboutissement des procédures.

Mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du PPRi.

Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les particuliers.

Le présent titre identifie les mesures prévues par les articles L.562-1.-II 3° et L.562-1.-II 4° du code de l'Environnement. En application de l'article L.562-1.-III du même code, ces mesures sont rendues obligatoires en fonction de l'intensité du risque quelle que soit sa nature (origine débordement fluvial, ruissellement pluvial, submersion marine).

I) Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence sous réserve d'aboutissement des procédures (L.562-1.-II 3° du code de l'Environnement)

Les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

Mesures relatives à la sauvegarde des personnes

Dans le délai de 2 ans à compter de l'approbation du présent PPRi, la commune identifiera et localisera les populations à mettre en sécurité en cas d'inondation. Dans ce même délai, elle identifiera et au besoin réalisera ou aménagera des espaces refuge suffisants pour les héberger.

Il est rappelé que la loi fait obligation à la commune d'établir un plan communal de sauvegarde dans un délai de 2 ans à compter de l'approbation du présent PPRi

Mesures relatives à la protection des lieux habités et à la réduction de la vulnérabilité

Les digues et les ouvrages en faisant fonction devront être identifiées et leur intégrité devra être préservée. A cet effet, le règlement municipal de voirie devra expressément comporter les dispositions qui interdisent toute implantation ou utilisation de ces ouvrages qui ne corresponde pas à leur vocation ( par exemple voiries, réseaux ou constructions de toute nature...). Ces dispositions devront être prises par la municipalité dans un délai de 2 ans à compter de l'approbation du présent PPRi

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PPRi, la commune doit établir un schéma d'assainissement pluvial précédé d'un diagnostic des réseaux existants de sorte à gérer au mieux les difficultés qui résultent des retours d'eau en provenance des zones inondées. Ce document comportera en particulier les dispositions à traduire dans le règlement d'exploitation communal visant à assurer une gestion sécurisée de ces réseaux.

Les digues de protection des lieux habités doivent faire l'objet de la part de leur gestionnaire public ou privé d'une visite annuelle ou après tout épisode de crue important. Le rapport de visite sera transmis au gestionnaire de la servitude PPRi- (préfecture de l'Aude).

II) Mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du PPR (L.562-1.-II 4° du code de l'Environnement)

Les dispositions du présent chapitre concernent les biens existants dans la zone inondable à la date d'approbation du présent PPRi.

Elles ont pour objectif d'améliorer la sécurité des personnes, de limiter les dégâts pendant la crue ou de faciliter le retour à la normale après la crue.

<u>Les mesures rendues obligatoires le sont dans la limite de 10 % de la valeur du bien considéré</u> (art 5 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles). Elles doivent être mises en œuvre dès que possible et en tout cas dans les 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

L'article L 561-3 du code de l'environnement prévoit le financement partiel par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) des mesures de réduction de la vulnérabilité rendues obligatoires par les PPR.

### A) <u>BIENS A USAGE D'HABITATIONS</u>

1) Mesures obligatoires visant à améliorer la sécurité des personnes

Les dispositions suivantes sont rendues obligatoires, les deux premières sont prioritaires :

➤ créer ou identifier un espace refuge individuel ou collectif, adapté à la capacité d'occupation et situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux (dans le bâti existant, en surélévation ou sous la forme d'une terrasse accolée) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon...) en zone Ri1 et pour l'ensemble des zones Ri3 pour des niveaux de submersion supérieurs ou égaux à 0,5 m dans les conditions décrites ci-après dans le tableau :

SUBMERSION EXTERIEURE	SUBMERSION INTERIEURE	Dispositions à prendre
Hauteur de submersion sur terrain	Hauteur de submersion	
naturel (h <sub>tn</sub> )	sur le plancher existant (hp)	
$0,50 \text{ m} < h_{tn} < 1 \text{m}$	$h_p < 0.40$	Refuge ou batardeau
$0,50 \text{ m} < h_{tn} < 1 \text{m}$	$h_p > 0.40$	Refuge impératif*
hm > ou = à 1 m	$h_p < 0.30$	Refuge ou batardeau
hm > ou = à 1 m	$h_p > 0.30$	Refuge impératif*

<sup>\*</sup> L'exigibilité des refuges est dépendante à la fois du niveau d'eau extérieur et de la hauteur d'eau potentielle sur le plancher concerné. Pour les batardeaux, il est indispensable d'observer une marge de sécurité suffisante par rapport au niveau d'eau. A minima, il est prévu un batardeau dans le cas où l'espace refuge est indispensable afin de limiter les entrées d'eau (Cf. point 2 ci-après).

En cas d'impossibilité technique ou/et économique des solutions alternatives à caractère collectif pourront se substituer à cette disposition. Les propriétaires ou exploitants apporteront les justificatifs nécessaires à l'application de cette mesure (notamment l'altimétrie des planchers).

- > arrimer les cuves et bouteilles d'hydrocarbures à défaut de pouvoir les relocaliser hors zone inondable,
- > différencier les parties inondables et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les pièces inondables)
- > matérialiser les emprises des piscines, bassins et regards existants, afin de ne pas piéger les secours éventuels.
- 2) Mesures conseillées visant à limiter les dégâts pendant l'inondation :
- > traiter les éventuelles fissures pénétrantes, afin d'éviter des entrées d'eau,
- ➤ installer des batardeaux, afin de limiter (ou retarder) les entrées d'eau. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m, afin de permettre leur franchissement par les secours et d'éviter une différence de pression trop importante entre l'intérieur et l'extérieur (pouvant mettre en péril la stabilité de la construction).
- > installer un clapet anti-retour sur les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et des dispositifs d'obturation des entrées d'air (situées sous la cote de référence).

- ➤ installer un dispositif provisoire d'obturation des trappes d'accès au vide sanitaire ou de façon pérenne une grille à maille fine, cela afin d'éviter le piégeage d'embâcles parasites durant la crue.
- 3) Mesures conseillées visant à faciliter le retour à la normale après l'inondation :
- > adapter les équipements du logement (chaudière, machine à laver,...) à l'inondation en les surélevant, les déplaçant ou en les protégeant contre la crue.

#### B) ACTIVITES ECONOMIQUES

- 1) <u>Mesures obligatoires visant à améliorer la sécurité des personnes</u> les dispositions suivantes sont rendues obligatoires, la première est prioritaire :
- > créer ou identifier un espace refuge individuel ou collectif adapté à la capacité d'occupation et situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux en zone Ri1 et en zone Ri3 pour des niveaux de submersions supérieurs à 0,50 m. Cette mesure peut être complétée ou remplacée par la mise en œuvre des conclusions d'un diagnostic vulnérabilité visant à optimiser la sécurité pour les personnes et à limiter les dégâts pour les biens (réalisation d'un itinéraire d'avancement et/ou d'un plan de sauvegarde à la charge du gestionnaire de l'activité).
- > mise en place d'un plan de sauvegarde adapté avec suivi de la crue,
- > différencier les parties inondables et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les parties inondables).
- > contrôler les objets flottants, dangereux ou polluants (par lestage, arrimage, étanchéité ou mise hors d'eau),
- > matérialiser les emprises des piscines et des bassins et regards existants, afin de ne pas piéger les secours éventuels.
- 2) Mesures conseillées visant à limiter les dégâts pendant l'inondation :
- > adapter les équipements, les procédés de fabrication au niveau de submersion de la zone (surélévation, étanchéité,...),
- > assurer le stockage hors d'eau et en cas d'impossibilité, rechercher une zone de stockage alternative moins vulnérable,
- > traiter les éventuelles fissures pénétrantes, afin d'éviter des entrées d'eau,
- ➤ installer des batardeaux, afin de limiter (ou retarder) les entrées d'eau. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m, afin de permettre leur franchissement par les secours et d'éviter une différence de pression trop importante entre l'intérieur et l'extérieur (pouvant mettre en péril la stabilité de la construction).
- > installer un clapet anti-retour sur les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et des dispositifs d'obturation des entrées d'air (situées sous la cote de référence).
- ➤ installer un dispositif provisoire d'obturation des trappes d'accès au vide sanitaire ou de façon pérenne une grille à maille fine, cela afin d'éviter le piégeage d'embâcles parasites durant la crue.
- 3) Mesures conseillées visant à faciliter le retour à la normale après l'inondation :
- > installer une fosse de pompage en point bas avec dispositif de pompage adapté.
- C) <u>CONSTRUCTIONS</u> <u>ET EQUIPEMENTS A CARACTERE VULNERABLE ET CAMPINGS</u> (casernes de pompiers, maisons de retraite, cliniques,....)

- 1) <u>Mesures obligatoires visant à améliorer la sécurité des personnes</u> les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :
- ➤ les établissements à caractère vulnérable (ERP ou non), les centres de secours et les casernes de pompiers doivent disposer d'une issue aménagée au-dessus de la cote de référence. Les lieux de couchage doivent être situés au-dessus de la cote de référence,
- pour les campings, créer ou identifier un ou plusieurs espaces refuge collectifs adaptés à la capacité d'occupation et situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux en zone Ri1 et en zone Ri3 pour des niveaux de submersions supérieurs à 0,50 m. Cette mesure peut être complétée ou remplacée par une mesure de prévention, protection et sauvegarde visant à la réalisation d'un itinéraire d'évacuation et/ou d'un plan de sauvegarde à la charge du gestionnaire,
- > mise en place d'un plan d'évacuation pour les établissements recevant du public.
- > différencier les parties inondables, et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les parties inondables).
- 2) Mesures conseillées visant à limiter les dégâts pendant l'inondation :
- ➤ adapter les bâtiments nécessaires à la gestion de crise pour qu'ils puissent rester opérationnels durant la crue ou à défaut adapter les stratégies d'intervention,
- > contrôler les objets flottants, dangereux ou polluants (par lestage, arrimage, étanchéité ou mise hors d'eau),
- > mise hors d'eau des pièces et équipements stratégiques.
- 3) Mesures conseillées visant à faciliter le retour à la normale après l'inondation :
- > adapter l'utilisation des pièces inondables en conséquence, adapter les équipements et mobiliers de ces espace.

## **LEXIQUE**

#### Aléa

Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données.

#### Aménagement des bâtiments existants

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

L'aménagement exclut, entre autres, ce type de travaux :

la transformation d'un hôtel-restaurant en immeuble d'habitation

la réhabilitation d'un bâtiment

la construction d'un garage alors que le POS n'autorise que les travaux destinés à améliorer le confort des habitations ; l'aménagement s'apparente dans ce cas à une extension.

### Autres travaux sur l'existant

Dans le présent règlement, ce terme recouvre les changements de destination, les réhabilitations et les rénovations.

#### Construction

Cette notion englobe toutes constructions, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

### Par exemple:

construction nouvelle à usage d'habitation ou non ( y compris les maisons légères, les maisons flottantes, les ouvrages techniques d'une hauteur supérieure à 12 m)

les travaux exécutés sur les constructions existantes s'ils ont pour effet de modifier :

leur volume (extension ou surélévation)

leur aspect extérieur

le nombre et la forme des ouvertures

les matériaux des couvertures, adjonction, suppression des balcons

ou de créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant

de changer la destination des constructions.

### 5. Construction à caractère vulnérable

Ce sont des constructions d'intérêt général ayant une fonction collective, destinées à accueillir des populations particulièrement vulnérables telles que notamment (liste non exhaustive) :

- les crèches,

- les hôpitaux,
- les centres de vacances,
- les maisons de retraite,
- les établissements scolaires,
- les centres d'accueil des handicapés,

- les cliniques, - les divers établissements de soin

Constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Sont concernés toutes les constructions ou ouvrages à vocation collective.(mairie, salle des fêtes, école, caserne de pompiers, gendarmerie, poste de police...) dont notamment les constructions à caractère vulnérable (cf ci-dessous)

Sont également concernés les équipements techniques dont *notamment* :

- l'électricité, le gaz,
- les télécommunications,
- les locaux à usage de refuge
- les équipements portuaires
- l'eau potable, l'assainissement,
- l'annonce de crues et les dispositifs de mesure près des cours d'eau.
- les équipements de plage

#### Equipements de loisirs

Utilisation du sol en y réalisant des terrains de jeux (jeux d'enfants, parcours de santé, tennis, golf, football, sports motorisés, etc...). Ces terrains sont soumis à permis d'aménager : articles R 421-19 et R 421-20 du code de l'urbanisme

#### Emprise au sol

Correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol (même en cas de construction sur pilotis). Sont toutefois exclues les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 par rapport à la façade).

Le terme «une seule fois» qui s'applique uniquement à l'augmentation limitée de l'emprise au sol s'entend par rapport à l'emprise initiale du bâtiment avant extension à compter de l'approbation du PPRI.

### **Espace contigu**

**Unité foncière** ou ensemble d'unités foncières adjacentes et incluses dans la zone urbanisée, appartenant respectivement à un ou plusieurs propriétaires, à l'exclusion des espaces publics (voies, places, espaces verts...).

#### **Extension**

Réalisation de travaux visant à étendre la construction existante.

Au-delà de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, et plus particulièrement en emprise au sol.

Cette notion tire sa définition de la jurisprudence. Le non respect des conditions fixées par elle pour définir la notion d'extension signifie que l'on rentre dans le cadre d'une construction autonome nouvelle ou a contrario les travaux sont regardés comme étant des travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes.

Pour qu'il y ait extension d'un bâtiment existant, il est exigé que <u>cette</u> <u>construction ou ces travaux ne soient</u> <u>pas trop importants et ne bouleversent</u> <u>pas la construction existante</u>.

#### Par exemple:

L'élévation d'un pavillon d'une hauteur qui double la hauteur initiale du pavillon ne saurait être regardée comme l'extension d'une construction existante. CE 23/02/90 Basquin

- Idem pour l'extension d'une construction dont les dimensions sont comparables ou équivalentes à 50 % de celle de la construction existante ou encore lorsque l'emprise au sol est augmentée de 73 %.
- La construction ou les travaux doivent se faire <u>en continuité de la construction existante</u> sinon il s'agit d'une construction nouvelle.

Par ailleurs, la construction d'un garage attenant à une construction à usage d'habitation ne peut être considéré comme des travaux visant à améliorer le confort et la solidité de la construction existante. CE 22 Avril 1992, M. Jean DUHAMEL.

La construction et les travaux ne doivent pas se doubler d'un changement de destination.».

#### Reconstruction

C'est l'opération qui consiste à rétablir en son état antérieur un bâtiment démoli ou sinistré en totalité ou en partie.

La reconstruction d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à l'environnement.

Définie négativement, la reconstruction ne concerne ni des travaux de réfection qui concernent davantage l'intérieur des bâtiments, ni des travaux d'adaptation voire d'extension des bâtiments existants et enfin ni la réparation ne mettant pas en péril la structure du bâtiment.

La reconstruction porte donc sur la remise en état d'un bâtiment en ruine ou incendié ou démoli après la réalisation d'une catastrophe naturelle ou plus largement d'un sinistre.

Elle est réalisée à l'emplacement de cet ancien bâtiment.

Elle peut porter sur une partie du bâtiment, une façade qui s'est écroulée, par exemple.

Dans tous les cas la reconstruction d'un immeuble sinistré nécessite un PC, même si les fondations préexistantes ont été conservées.

Les travaux de reconstruction sont assimilés au regard du champ d'application du permis de construire aux constructions nouvelles.

La reconstruction d'un bâtiment incendié n'est pas une opération de réparation mais bien celle d'une reconstruction alors même que l'on utilise des matériaux épargnés par le feu CE 20/06/69 "PORGOZALEK"MC333

A l'inverse les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie ne nécessitent pas de PC dès lors qu'ils n'entraînent :

ni modification extérieure

ni création d'un niveau supplémentaire

ni changement de destination

ni accroissement de volume.

(Rép. Min. J.O. Débat Assemblée Nationale 8 Novembre 93)

La seule exception concerne les immeubles classés monuments historiques pour lesquels les travaux de reconstruction ne nécessitent qu'une déclaration préalable.

Le propriétaire n'a pas de droits acquis à la reconstruction d'un bâtiment détruit.

Bien entendu la reconstruction doit se faire dans le respect des dispositions du règlement du document d'urbanisme SAUF cas particulier où le document d'urbanisme a prévu explicitement la reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré.

La reconstruction peut être alors autorisée à l'identique (volume, densité....) ou dans le respect de certaines dispositions du règlement (définies à l'article 1 du règlement : volume du bâtiment démoli, destination, emprise ...)

Si le règlement autorise la reconstruction des immeubles détruits après un sinistre quelconque celle-ci est possible quelle que soit la date du sinistre.

(CE 06/07/88 Couillaud et commune de Beauvoir sur Mer).

D'où la nécessité de fixer un délai d'intervention entre la démolition et la reconstruction afin d'éviter la reconstruction des ruines anciennes.

C'est l'affectation du bâtiment qui existait avant la date d'approbation du document d'urbanisme qui doit être prise en considération.

(CE 28/09/90 Ass. cultuelle des témoins de Jéhovah de la région Nord de la France).

A l'inverse si le règlement s'oppose à la construction dans une zone, le relèvement des immeubles en ruine est interdit (CE 8/06/88 Ep. Antiéro n° 81 478).

#### Réhabilitation

Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien *(conditions de confort et d'habitabilité au sens du code de la construction et de l'habitat).* 

Cette opération peut comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartements pour les adapter à des exigences de taille en particulier. Elle peut comporter par ailleurs l'installation d'un ascenseur, la réfection de toitures, le ravalement ou la consolidation des facades.

La réhabilitation suppose le respect architectural du bâtiment. Les travaux toucheront le gros œuvre mais sans ne jamais porter atteinte à son équilibre existant.

Le rapport Nora distingue 4 niveaux de réhabilitation :

- a) La réhabilitation légère : elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.
- b) La réhabilitation moyenne : outre l'équipement sanitaire comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est à dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures. le chauffage central ou électrique est ajouté, ce qui implique une amélioration de l'isolation (changement de croisées).

En règle générale, la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).

- c) La réhabilitation lourde : elle comprend des travaux précédemment décrits. De plus une redistribution des pièces dans le logement ou une redistribution des logements par étage pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades, mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros œuvre, avec des reprises de maconnerie et de charpente, de planchers quelquefois.
- d) La réhabilitation exceptionnelle : cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros œuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

#### Rénovation

Elle consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place. Cependant, la pratique distingue :

- la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort.
- la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction.

#### Risque

La notion de risque suppose à priori l'existence de biens ou d'activités (généralement des établissements humains) dommageables. On parlera de risque naturel lors de la conjonction d'un phénomène naturel et de l'existence de biens et activités pouvant subir des dommages et de personnes pouvant subir des préjudices.

#### **Sinistre**

Événement fortuit (la destruction provient d'un fait extérieur, involontaire : incendie, explosion, cataclysme naturel...) ayant occasionné la destruction de la construction.

Le code des assurances définit le sinistre comme la réalisation du risque garanti.

Cela signifie que le sinistre ne couvre que les biens qui sont garantis contre les risques définis contractuellement.

C'est pourquoi il semble nécessaire de parler de sinistre constaté (par PV) ou déclaré (auprès des assurances).

### 6. Stockages de véhicules

Sont concernés uniquement ici :

les dépôts de véhicules et engins à moteur de plus de 10 unités,

les garages collectifs de caravanes et habitats légers de loisir,

les stationnements isolés de caravanes et d'habitats légers de loisir de plus de 3 mois dans l'année.

#### Terrain naturel (TN) ou terrain d'assiette

Le niveau du terrain naturel est celui du terrain dans l'état dans lequel il est au moment de la demande. Cependant en secteur urbain et de façon exceptionnelle en secteur naturel la comparaison avec les niveaux topographiques des parcelles adjacentes peuvent montrer que la topographie du terrain objet de la demande a été nettement modifiée. Dans ce cas, lorsque cela est démontré le niveau du T.N peut être adapté sur celui des parcelles adjacentes.

#### Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### 7. Vulnérabilité (augmentation de la)

La notion d'augmentation de la vulnérabilité concerne le changement de destination de locaux inondables mais aussi l'augmentation de la capacité d'accueil ou de stockage. Elle est essentiellement liée à la nature de l'occupation des lieux et d'abord à la mise en danger des personnes, puis à des considérations économiques.

Ainsi, la transformation d'un garage inondable en local commercial, la transformation d'un local commercial inondable en logement ou encore la transformation d'une maison d'habitation en crèche constitueront une augmentation de la vulnérabilité.