



Plan Local d'Urbanisme (PLU) Modification n°7

Règlement Après modification

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

__/__/__

Fait à Jonzac

Christophe CABRI, Maire de Jonzac



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties de la commune déjà urbanisées autour du centre ville. Ces secteurs comprennent également des terrains non bâtis qui peuvent accueillir le développement de la commune sans organisation particulière à l'inverse des secteurs classés en zone 1AU ou 2 AU.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de la ZPPAUP. Elle comprend notamment des secteurs couverts par la zone ZU 4 et un petit secteur ZU1 de la rue Mac Crea Fletcher. Ces secteurs sont identifiables par un indice « z ». Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

Cette zone comprend deux sous-secteurs (UDc1 et UDc2) soumis à des risques de mouvements de terrain dont les limites ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR). A l'intérieur de ces secteurs, des prescriptions particulières sont fixées en cohérence avec le PPR afin de limiter les dégâts pour les biens, les meubles et les immeubles en cas d'inondation ou de mouvement de terrain.

Le sous-secteur UDc1 est un secteur de forte exposition au risque de mouvements de terrain. Le caractère de forte exposition tient à l'importance de l'aléa mouvements de terrain (lié aux désordres recensés pour chaque site souterrain ou aux désordres ultérieurs potentiels), et/ou à la forte vulnérabilité de ces zones (vulnérabilités vis à vis des vies humaines, de la vie économique et de l'intérêt public). La réglementation dans ce secteur vise à stopper tout développement urbain ou tout aménagement vulnérable ou susceptible d'accroître le niveau d'aléa sur les zones voisines.

Les secteurs UDc2 et UDc2pv sont des zones directement exposées à l'aléa mouvements de terrain mais où la vulnérabilité est plus faible et les conséquences prévisibles des phénomènes moins lourdes que dans les secteurs marqués par un Indice "c1". La réglementation vise à limiter la vulnérabilité.

Le secteur UDc3 correspond à un secteur situé aux abords de la route de Champagnac (avenue Jean Moulin, RD 142) où il existe une carrière souterraine présentant des risques d'effondrement. Cette carrière n'est pas signalée dans le PPR, d'où un zonage spécifique.

Le secteur UDza correspond à un secteur situé à Beaulieu, où une mixité habitat et activité est autorisée dans l'environnement immédiat de la ZAC.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Prescriptions applicables au sous-secteur UDc1

Sont interdits toutes constructions, remblais, déblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article UD2 III.

2) Prescriptions applicables au sous-secteur UDc2

Sont interdits les créations nouvelles suivantes :

- Les constructions d'hôpitaux, écoles, casernes de pompier, centres de secours, crèches pour enfants, gendarmeries, commissariats, réseaux de distribution de gaz naturel, lignes haute tension EDF, oléoducs, gazoducs, voies de chemin de fer, centraux téléphoniques, relais hertziens, immeuble de grande hauteur, et plus généralement les établissements recevant du public du premier groupe (1^{ère} à 4^{ème} catégorie) tels qu'ils sont définis dans l'article R.123.2 du code de la construction et de l'habitation et dans l'arrêté du 22 juin 1990,

Rappel : Le code de la construction et de l'habitation (article R.123.2) définit un établissement recevant du public comme " tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations, payantes ou non. Sont considérés comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. "

- Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n°82 501 CEE du 24 juin 1982 concernant les risques d'accidents majeurs de certains établissements industriels (application dite " SEVESO "), celles relevant de la directive européenne de décembre 1996, dite " SEVESO II " ainsi que les installations classées (loi n°76-663 du 19 juillet 1976) relevant d'une autorisation préfectorale. La liste de ces installations classées est précisée dans l'article 44 du décret du 21 septembre 1977 (décret n°77-1133 du 21 septembre 1977, annexe II),
- Les dépôts et stockages de matières dangereuses, explosives ou toxiques, de carburants ou combustibles,
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques,
- Les rejets d'eaux pluviales et d'eau usées dans une excavation souterraine.

3) Prescriptions applicables au sous-secteur UDc3

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol nécessitant une autorisation.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
 - a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
 - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - o Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - o Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
 - o Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Dans les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP, indicés « z », outre les dispositions ci-dessous éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LA ZONE UD ET LE SOUS SECTEUR UDc2 ET UDza, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UDc1 ET UDc3

Dans le sous-secteur UDc2, les constructions et utilisations du sol admises dans ce paragraphe II ne peuvent l'être que sous réserve des dispositions prévues au paragraphe III du présent article.

1) Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces et de services ainsi que leurs annexes,
- les lotissements et les groupements d'habitations,

- les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement).
- les abris de jardin
- les garages
- les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR
- les piscines
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,

2) - Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles pour le voisinage notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone,
- La création et l'extension des Installations Classées, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- Les bâtiments et installations agricoles et leurs extensions à condition qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

III - DANS LES SOUS-SECTEURS UDc1, UDc2 et UDc2pv :

1) Sont uniquement autorisés dans le sous-secteur UDc1 :

- * les garages
- * Les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR
- * les abris de jardin
- * Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments.
- * Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de mouvements de terrain (travaux de confortement ou comblement, fermeture du site, par exemple) sous réserve de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- * les réseaux et infrastructures publiques (travaux de voirie), sous réserve :
 - du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage: la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
 - de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,

- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.

* Les extensions mesurées et aménagements de constructions déjà existantes, sous réserve

- du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage : la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.
- de ne pas créer une S.H.O.B. (surface hors œuvre brute) supérieure à 20 % de la S.H.O.B. existante à la date d'approbation du PPR.

* Les travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public à la condition expresse que ceux-ci n'entraînent pas d'aggravation du risque.

* Les dispositions spécifiques à l'utilisation de cavités souterraines :
Les installations et activités permanentes et temporaires souterraines, sous réserve :

- du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage : la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.
- des procédures prévues par ailleurs dans le Code Minier et celles concernant les E.R. P. (Etablissements Recevant du Public),
- de la maîtrise par le pétitionnaire de la fréquentation du site et de la réalisation de travaux visant à interdire ou limiter l'accès à ces sites,
- dans le cas où la carrière serait utilisée comme aire de stockage, les réserves suivantes devront, en outre être respectées :
 - la superficie de stockage sera inférieure à 100 m²
 - ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,
 - limiter les accès aux utilisateurs.

2) Sont autorisés dans le sous-secteur UDc2 :

- * les garages
- * Les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR
- * les abris de jardin
- * Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments.

* Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de mouvements de terrain (travaux de confortement ou comblement, fermeture du site, par exemple) sous réserve de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

* les réseaux et infrastructures publiques (travaux de voirie), sous réserve :

- du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage: la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.

* Les constructions nouvelles telles qu'elles sont autorisées dans la zone (paragraphe II de l'article UB 1),, les extensions des constructions existantes et aménagements, les aires de stockage de marchandises, les réseaux et infrastructures publiques (réseau public), sous réserve :

- du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage: la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.

* les constructions et installations ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont admises dans le secteur identifié par une trame « carrière autorisée » sur le document graphique (pièce 5).

*

3) Sont autorisés dans le sous-secteur UDc2pv :

- * Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- * Les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables issue de la filière photovoltaïque, tout en s'assurant du respect des modalités techniques définies par le décret pris en application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- * Les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que définit à l'article 6 du titre I du règlement)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

Les accès seront interdits sur la RD 28 du giratoire du calvaire jusqu'à la Seugne. Les accès entre le giratoire du Calvaire et celui de la capitainerie pourront se voir interdire les mouvements de tourner à gauche.

2) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes

à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués, dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de

l'opération avant aménagement. Dans ce but, la mise en œuvre de techniques d'assainissement pluvial dites " alternatives " ayant un effet compensatoire au ruissellement sont recommandées.

En l'absence de réseau, ou en cas, de réseau insuffisant, 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 et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

3) Chauffage urbain

Lorsqu'il existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone. Ils devront suivre un trajet qui les dissimule le mieux possible.

L'installation de l'éclairage public dans les lotissements et permis groupés est obligatoire. L'éclairage public doit être homogène avec celui existant et il doit être respectueux de l'environnement notamment du fait de sa faible consommation.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaire en fonction de la nature de la construction et des quantités d'eaux usées rejetées.

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

I – Pour les secteurs indicés « z » compris dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'implantation des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP

1) Les constructions doivent être implantées 20 mètres de l'axe des voies suivantes :

- route de Pons, entre le rond point de la Capitainerie (au Sud) et la sortie de l'agglomération (au nord)
- le boulevard du 57ème régiment d'infanterie, c'est-à-dire la rocade comprise entre le rond point du calvaire et le rond point des Cerisiers,
- la route de Mirambeau, entre le boulevard du 57ème régiment d'infanterie (à l'Est) et la sortie de l'agglomération (à l'ouest).

2) Pour les autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Toutefois en secteur UDza, une implantation différente pourra être autorisée notamment dans le cas d'une opération d'ensemble et d'équipements hôteliers, si elle est justifiée par le parti d'aménagement retenu.

III - Les clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Toutefois les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I – Pour les secteurs indicés « z » compris dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'implantation des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP

1) Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies et emprises publiques.

2) Au delà de la bande de 20 mètres :

L'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Toutefois les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement) sont autorisés en limite séparative.

3) Marge de recul :

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique (tel que définit à l'article 6 du titre I du présent règlement) et dans le cas des constructions annexes.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions destinées à recevoir des équipements collectifs et des hôtels.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximum de toutes les constructions, y compris la surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins, local technique pour piscine, etc...), ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM

I – Pour les secteurs indicés « z » compris dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à la hauteur des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle en zone UD et en sous-secteurs UDc1 et UDc2

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez de chaussée sans dépasser 9.00 m au faîtage ou à l'acrotère. Pour les hôtels, la hauteur maximum au faîtage ne devra pas excéder 13 m.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes dont la hauteur serait supérieure sont autorisés jusqu'à la hauteur maximum de la construction existante.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées à recevoir des équipements collectifs.

Dans tous les secteurs, la hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

3) Règle en sous-secteur UDza

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les habitations. Pour les autres constructions, la hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère ne devra pas excéder 25 mètres.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées à recevoir des équipements collectifs.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Pour les secteurs indicés « z » compris dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'aspect extérieur des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

A l'exception des bâtiments publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 2 chambres. Toutefois en secteur UDza, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations d'ensemble, notamment les équipements hôteliers, l'utilisation des parkings publics existants de la ZAC est autorisée de façon à mutualiser les stationnements existants.

Dans les lotissements et les permis groupés, un espace permettant la réalisation de places de stationnement groupées, ouvertes sur le domaine public devra être aménagé sur le terrain d'assiette de chaque habitation, à raison de 1 place par T1 ou T2 et 2 places par T3 ou plus.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Cette disposition ne concerne pas les équipements scolaires.

2) Plantations

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

3) Eléments paysagers

Les éléments de paysage (haies et arbres isolés...) figurant au plan de zonage sont identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Toutefois leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'ils présentent un risque.

4) Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions destinées à recevoir des équipements collectifs et des hôtels.

Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,40.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUmix

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation. Toutefois, ils sont desservis dans leur périphérie immédiate, de façon suffisante par la voirie et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant en assainissement. C'est une zone d'urbanisation à court terme à vocation mixte d'habitat, d'équipements et d'activités compatibles.

Les constructions devront respecter les règles établies dans le règlement ci-dessous. L'organisation des zones devra tenir compte des principes définis dans les schémas annexés au rapport de présentation, et dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

Cette zone comprend un secteur inclus dans la zone ZP3 de la ZPPAUP, identifiable par un indice « z ». Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUmix 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUmix 2 est interdite.

ARTICLE 1AUmix 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
 - a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
 - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - o Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - o Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
 - o Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans le secteur compris dans le périmètre de la ZPPAUP, indicé « z », outre les dispositions ci-dessous éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LE SECTEUR

1) Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de respecter les principes des schémas d'aménagement des zones qui figurent en annexe du rapport de présentation :

- les abris de jardin
- les garages
- les clôtures
- les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que définit à l'article 6 du titre I du présent règlement).
- Les équipements à usage collectif,
- les constructions sur des parcelles comprises entre des parcelles déjà construites et ne pouvant être rattachées à d'autres pour réaliser une opération d'ensemble.
- Les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables sous réserve de respecter les modalités techniques définies par le décret pris en application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

2) Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes :

- les opérations de construction comprenant les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de services, les bureaux, les hôtels et restaurants, les entrepôts,
- les Installations Classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population
- les habitations et leurs bâtiments annexes,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis
- les piscines,

sous réserve que l'opération remplisse les conditions suivantes :

- qu'une opération à destination principale d'habitat soit un lotissement de 3 lots au moins, ou un ensemble de constructions sous forme de permis groupé comprenant 3 logements au moins.
- que le programme et l'organisation de l'opération s'organisent autour d'un schéma d'aménagement qui doit être suffisamment cohérent avec l'aménagement de l'ensemble de la zone, *et qui soit compatible* avec les principes définis dans les schémas annexés au rapport de présentation et dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.
- que les réseaux d'infrastructure nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération existent ou soient programmés avec une capacité suffisante au droit du terrain sur lequel ces derniers sont implantés.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR DE CARRIERE SOUTERRAINE DE BLOCS DE CALCAIRE IDENTIFIES PAR LE PLAN DE ZONAGE

Les implantations en surface peuvent être autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'activité d'extraction de la carrière souterraine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUmix 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès directs sur la rocade sont interdits.

1AUmix

Les accès des constructions à destination d'activité doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUmix 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués, dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de l'opération avant aménagement. Dans ce but, la mise en œuvre de techniques d'assainissement pluvial dites " alternatives " ayant un effet compensatoire au ruissellement est recommandée.

En l'absence de réseau, ou en cas, de réseau insuffisant, 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 et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

3) Chauffage urbain

Lorsqu'il existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue).

L'installation de l'éclairage public dans les lotissements et permis groupés est obligatoire. L'éclairage public doit être homogène avec celui existant et il doit être respectueux de l'environnement notamment du fait de sa faible consommation.

ARTICLE 1AUmix 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1AUmix 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – Pour le secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicé « z » :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'implantation des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP :

- 1) Les constructions doivent être implantées à 20 mètres de l'axe de la rocade.
 - 2) Pour les autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 5 mètres des voies existantes ou à créer.
- Toutefois dans le cas d'opérations d'ensemble, une partie des constructions pourra adopter une implantation différente justifiée par le parti d'urbanisme retenu.
- Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins...) et pour les ouvrages technique d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement).

ARTICLE 1AUmix 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I – Pour le secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicé « z » :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'implantation des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP :

1). Activités

Lorsqu'elles sont implantées en retrait, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à 4 m afin de permettre le passage des véhicules de sécurité incendie.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites parcellaires lorsque ces limites correspondent à une limite de zone à vocation d'habitation. La marge de recul ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois une implantation différente pourra être admise dans le cas des ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement).

2). Autres destinations

Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies et emprises publiques.

Au delà de la bande de 20 mètres :

L'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un autre bâtiment implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Toutefois les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement) sont autorisés en limite séparative.

Marge de recul :

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique (tel que définit à l'article 6 du titre I du présent règlement) et dans le cas des constructions annexes.

ARTICLE 1AUmix 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUmix 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE 1AUmix 10 - HAUTEUR MAXIMUM

I – Pour le secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicé « z » :

1AUmix

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à la hauteur des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP :

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Activités

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

3) Autres destinations

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m.

ARTICLE 1AUmix 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Pour le secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicé « z » :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'aspect extérieur des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP :

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

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

ARTICLE 1AUmix 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de superficie de surface de vente.

Dans les lotissements et les permis groupés à destination principale d'habitat, un espace permettant la réalisation de places de stationnement groupées, ouvertes sur le domaine public devra être aménagé sur le terrain d'assiette de chaque habitation, à raison de 1 place par T1 ou T2 et 2 places par T3 ou plus.

ARTICLE 1AUmix 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

I – Pour le secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicé « z » :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à la préservation des vues remarquables sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP :

1) Espaces libres

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé) à destination principale d'habitat couvrant une superficie supérieure à un hectare, dix pour cent (10 %) de la surface du terrain affecté à l'opération doit être réservé à la création d'une aire de jeux ou d'un espace public paysager.

2) Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Une approche paysagère différente pourra être autorisée pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire sur parking.

Pour les clôtures végétales à réaliser dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation, des essences à dominante locale devront être plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUmix 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE

Caractère de la zone

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, 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.

La zone N recouvre des espaces naturels correspondant à des boisements et des coteaux ainsi que les espaces naturels de la vallée. L'objectif du PLU est la protection de ces secteurs ; le développement de l'urbanisation n'y est pas envisagé. Toutefois, il existe des constructions isolées dans ces secteurs pour lesquels des évolutions limitées seront possibles (restauration, changement de destination).

A l'intérieur de la zone N, on distingue plusieurs secteurs ayant une vocation spécifique :

- de petits secteurs bâtis (hameaux ou constructions isolés dans la zone agricole) qui ne présentent pas un caractère suffisamment urbain pour être classés en zone U et pour lesquels il n'est pas prévu de développement. Ils sont donc classés dans un secteur Nr où des évolutions limitées du bâti seront possibles (restauration, changement de destination, extension mesurée, annexes et piscines).
- Un secteur Ns correspondant à la base de loisirs. L'objectif est de permettre le développement de cette activité ;
- Un secteur Nt destiné à matérialiser l'aménagement de l'accès à la salle de spectacles depuis les Antilles. L'objectif est de limiter les possibilités d'aménager à ce seul secteur en préservant le reste de la zone Natura 2000 de toute construction ou aménagement, hormis les travaux internes au bâti existant déjà dans la zone.

Certains secteurs de la zone N portent en outre un indice :

- Un indice « z » pour les secteurs inclus dans la ZPPAUP, correspondant aux secteurs ZP1 dans la vallée et ZP2 sur les coteaux. Le règlement du PLU renvoie vers le règlement de la ZPPAUP qui s'impose au PLU en tant que servitude.
- Un indice « c » pour les secteurs Nc correspondant aux secteurs non bâtis identifiés dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) comme comportant un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines. Il s'y applique des dispositions particulières issues du PPR.
- Un indice « cpv » pour les secteurs Ncpv correspondant aux secteurs non bâtis identifiés dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) comme comportant un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines et pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Il s'y applique des dispositions particulières issues du PPR.
- Un indice « i » indiquant le caractère inondable de ce secteur, correspondant aux espaces naturels de la vallée de la Seugne. Il s'y applique des dispositions particulières issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Un indice « p » correspondant aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 de la Haute-Vallée de la Seugne, qui recouvre la ZNIEFF portant le même nom. Pour ce secteur, il est rappelé que toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

Certains secteurs cumulent les indices. Il conviendra d'examiner d'abord les restrictions apportées à la construction dans le PLU avant de regarder les modalités de construction dans la ZPPAUP et les PPR, et de faire l'évaluation des incidences sur l'environnement, le cas échéant.

Il résulte de l'ensemble des réglementations applicables de fortes contraintes à la construction qui assurent une forte protection à ces espaces.

En outre, pour tout projet susceptible d'avoir des effets sur l'état de conservation des sites Natura 2000 (même s'il n'est pas situé à l'intérieur d'un site Natura 2000 mais à proximité), il est rappelé qu'une évaluation environnementale est nécessaire au titre des articles L 414-4 et R414-19 et

suivants du code de l'environnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les cotes de référence à prendre en compte dans le cadre des constructions et aménagements autorisables en zone inondable, sont indiquées sur la carte réglementaire du PPR. Le mode de calcul pour un site est défini en préambule du titre II de son règlement. Il est reproduit en p 10 du présent règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2) Sont interdits.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas admise à l'article N 2 est interdite.
En particulier **dans les secteurs Nsip et Nspz**, aucune construction ou utilisation du sol n'est admise.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
 - a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
 - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - o Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - o Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
 - o Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).
- Dans les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP, outre les dispositions ci-dessous éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LA ZONE N

Dans la zone N non indicée et les secteurs Nr, Ncz, Nsip et Nz, sont admis la réalisation de travaux d'infrastructure routière du contournement sud-est de Jonzac ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition qu'ils soient situés dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour cet ouvrage.

1 – Dans la zone N non indicée :

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants.

2 - Dans le secteur Nc

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- les constructions et installations ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont admises dans le secteur identifié par une trame « carrière autorisée » sur le document graphique (pièce 5).

Ces constructions et utilisations du sol ne peuvent être admises que sous réserve des prescriptions du paragraphe III du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain.

3 – Dans le secteur Ncz

Outre les dispositions figurant ci-dessus au paragraphe II-2, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP et peuvent suivre les recommandations figurant dans ledit règlement.

Dans le secteur NCz de Bellevue, ne sont admis que la réalisation de travaux d'infrastructure routière du contournement sud-est de Jonzac ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition qu'ils soient situés dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour cet ouvrage.

4 – Dans le secteur Ni :

Les constructions et utilisations du sol admises au paragraphe II-1 ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

5 – Dans le secteur Nip :

Sont admis la restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants, de ne pas créer d'accès nouveaux et de ne pas augmenter l'apport de population nouvelle.

Les constructions et utilisations du sol admises ci-dessus ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

6 – Dans le secteur Nipz

Sont admis la restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants, de ne pas créer d'accès nouveaux et de ne pas augmenter l'apport de population nouvelle.

Les constructions et utilisations du sol admises ci-dessus ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

De plus, ces occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP et peuvent suivre les recommandations figurant dans ledit règlement.

7 – dans le secteur Niz

Les constructions et utilisations du sol admises au paragraphe II-1 ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

De plus, ces occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP et peuvent suivre les recommandations figurant dans ledit règlement.

8 – Dans le secteur Np :

Sont admis la restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants, de ne pas créer d'accès nouveaux et de ne pas augmenter l'apport de population nouvelle.

Les constructions et utilisations du sol admises dans le paragraphe ci-dessus ne peuvent l'être que sous réserve de faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

9 – Dans le secteur Npz :

Sont admis la restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants, de ne pas créer d'accès nouveaux et de ne pas augmenter l'apport de population nouvelle.

Les constructions et utilisations du sol admises dans le paragraphe ci-dessus ne peuvent l'être que sous réserve de faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

De plus, ces occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP et peuvent suivre les recommandations figurant dans ledit règlement.

10 – Dans le secteur Nr :

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes,
- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'elles soient limitées à 20 % de la SHOB du bâti existant.
- Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles concernent des bâtiments annexes à des bâtiments existants, qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments existants et que leur surface soit limitée à 20 % de la SHOB du bâti existant.
- Les piscines à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments existants.
- La réalisation de travaux d'infrastructure routière du contournement sud-est de Jonzac ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition qu'ils soient situés dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour cet ouvrage.

11 – Dans le secteur Ns :

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants.
- Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles concernent des bâtiments annexes à des bâtiments existants, qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments existants et que leur surface soit limitée à 20 % de la SHOB du bâti existant.
- Les installations et les constructions nouvelles sous réserve qu'elles aient une vocation touristique et de loisirs.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux aménagements touristiques et que leur imperméabilisation soit limitée autant que possible.
- Le camping-caravaning sous réserve de la réglementation en vigueur.

12 – Dans le secteur Nsi

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants.
- Le camping-caravaning sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions et utilisations du sol admises ci-dessus ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

13 – Dans le secteur Nsip

Sont admis la restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants, de ne pas créer d'accès nouveaux et de ne pas augmenter l'apport de population nouvelle.

Les constructions et utilisations du sol admises dans le paragraphe ci-dessus ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

14 – Dans le secteur Nsiz

Les constructions et utilisations du sol admises dans le paragraphe 12 ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

Outre les dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP et peuvent suivre les recommandations figurant dans ledit règlement.

15 – Dans le secteur Nsz

Les constructions et utilisations du sol admises dans le paragraphe II-12 ne peuvent l'être que sous réserve de respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP et peuvent suivre les recommandations figurant dans ledit règlement.

16 – Dans le secteur Nz

Sont admis les occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 12 sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du règlement de la ZPPAUP. Elles peuvent suivre également les recommandations figurant dans ledit règlement.

17 - Dans le secteur Ntpz

Sont admis les cheminements piétonniers à condition qu'ils respectent les principes d'aménagement définis dans l'étude environnementale annexée au rapport de présentation du PLU.

18- Dans le secteur Ncpv

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables sous réserve de respecter les modalités techniques définies –par le décret pris en application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- Les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 6 du titre I du présent règlement).

Ces constructions et utilisations du sol ne peuvent être admises que sous réserve des prescriptions du paragraphe III du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS PORTANT UN INDICE

« c »

Sont admis :

* Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments.

* Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de mouvements de terrain (travaux de confortement ou comblement, fermeture du site, par exemple) sous réserve de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

* Les réseaux et infrastructures publiques (travaux de voirie), sous réserve :

- Du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage : la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- De l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- De l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.

* Les Dispositions spécifiques à l'utilisation de cavités souterraines :

Les installations et activités permanentes et temporaires souterraines sont autorisées, sous réserve :

- Du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage : la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- De l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- De l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.
- Des procédures prévues par ailleurs dans le Code Minier et celles concernant les E.R. P. (Etablissements Recevant du Public),
- De la maîtrise par le pétitionnaire de la fréquentation du site et de la réalisation de travaux visant à interdire ou limiter l'accès à ces sites,
- Dans le cas où la carrière serait utilisée comme aire de stockage, les réserves suivantes devront, en outre être respectées :
 - La superficie de stockage sera inférieure à 100 m²
 - Ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,
 - Limiter les accès aux utilisateurs.

En outre, le secteur Ncpv admet également les installations dédiées à la production d'énergies renouvelable sous réserve de respecter les modalités techniques définies par le décret pris en application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS PORTANT UN INDICE

« i »

1) Prescriptions générales

Les constructions et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions suivantes ainsi que les recommandations décrites en annexe du présent règlement.

* **Aménagements hydrauliques**

Toute réalisation liée à des aménagements hydrauliques: création de fossés, canaux, plan d'eau... ne devra pas induire une augmentation des risques liés aux inondations, ni affecter le champ d'expansion des crues; il est notamment rappelé que ces travaux peuvent être soumis à la réglementation de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* **Aménagements de terrain**

- Les exhaussements, remblaiements et endiguements de toute nature sont interdits à l'exception de ceux réalisés au droit des zones urbanisées à la date d'approbation du PPR et sous réserve qu'ils s'accompagnent de mesures compensatoires. Les affouillements sont admis, mais selon leurs caractéristiques, ils peuvent être soumis à la loi sur l'eau précitée.
- Les remblais liés aux bâtiments autorisés peuvent toutefois être admis.
- Cas particulier des piscines :
 1. les piscines sont admises à condition que les aménagements du sol restent au niveau du terrain naturel. Les déblais provenant du creusement du bassin seront, en totalité, évacués hors de la zone inondable ; tout réemploi sur place est formellement interdit.
 2. les terrasses sont admises à condition que les aménagements au sol restent au niveau du terrain naturel.

* **Pour les extensions admises :**

Le niveau bas du premier plancher aménagé sera situé à 0,20 m au-dessus de la crue de référence sur vide sanitaire ou sur remblai limité à l'emprise de la construction ou de l'extension sans utilisation possible des parties situées au-dessous du niveau inondable.

* **Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PPR faisant l'objet de travaux d'aménagement.**

Des ouvertures plus basses que celles déjà existantes ne devront pas être créées ou modifiées au-dessous du niveau de la cote de référence.

* **Les citernes de stockage de combustibles à usage domestique** sont admises à la condition d'avoir une contenance inférieure ou égale à 1000 litres et d'être contenues dans un bac de rétention arasé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

* **- Reconstruction**

La reconstruction dans le volume existant est autorisée, sauf si la construction a été détruite, soit depuis plus de dix ans, soit en partie ou en totalité par l'action de l'eau sous réserve

- que les sous-sols existants ne soient pas aménagés,
- que, en cas de destruction totale, le niveau bas du premier plancher aménagé soit situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence sur vide sanitaire ou sur remblai limité à l'emprise de la construction sans utilisation possible des parties situées au-dessous du niveau inondable.

2) Constructions existantes à la date d'approbation du PPR

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions existantes à la date d'approbation du PPR et s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe IV-1) du présent article.

* **Aménagement dans le volume existant**

Les travaux d'entretien et de gestion courante notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures conduisant éventuellement à un changement d'affectation sont admis sauf s'ils conduisent à un apport supplémentaire de la population exposée ou à une augmentation du nombre de logements.

* **Extension**

Les extensions conduisant éventuellement à un changement d'affectation sont admises uniquement par surélévation dans la limite des hauteurs autorisées par l'article 10 sauf si elles conduisent à un apport supplémentaire de la population exposée ou à une augmentation du nombre de logements.

Cas particulier des exploitations agricoles : En ce qui concerne les activités agricoles, les extensions des bâtiments agricoles sont admises par augmentation de l'emprise au sol, en une seule fois, dans la limite de 1/5 de l'emprise bâtie existante.

*** Cas particulier des Moulins et des bâtiments anciens de caractère présentant un intérêt patrimonial**

Les travaux d'aménagement dans le volume existant de ces bâtiments conduisant à un changement d'affectation ayant pour effet d'augmenter la population exposée sont admis.

L'utilisation de ces bâtiments transformés

- pourra être permanente si les accès existants sont situés hors zone inondable et si le premier niveau de plancher aménagé est hors d'eau,
- sera saisonnière (période allant du 1er mai au 30 septembre), si les accès existants sont situés en zone inondable.

3) Prescriptions particulières applicables aux installations touristiques et de loisirs

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe IV-1 du présent article.

*** Activités nautiques**

Sont admis les installations et les bâtiments nouveaux ainsi que leurs extensions, liés aux activités nautiques sous réserve :

- de les implanter dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière,
- d'orienter l'axe principal du bâtiment parallèlement au sens du grand écoulement des eaux,
- de ne pas imperméabiliser le sol,
- de retirer du 1er octobre au 30 avril les installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles,
- d'une fermeture au public du 1er octobre au 30 avril.

*** Camping-caravaning**

Seuls les camping-caravaning saisonniers sont admis sous réserve que les installations fixes nécessaires à l'exploitation de ceux-ci soient implantées hors zone à risque.

Le stationnement des caravanes est interdit en dehors de ces camping-caravaning qui ne devront pas servir d'hivernage.

Le sol ne devra pas être imperméabilisé et les installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles devront être retirées du 1er octobre au 30 avril.

4) Prescriptions particulières applicables aux activités existantes à la date d'approbation du PPR

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe IV-1) du présent article.

*** Aménagement dans le volume existant**

Les travaux d'entretien et de gestion courante notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures sont admis sous réserve que les sous-sols existants ne soient pas aménagés.

* **Extension**

Les extensions des installations existantes sont interdites à l'exception de celles liées aux activités nautiques sous réserve

- de les implanter dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière,
- d'orienter l'axe principal du bâtiment parallèlement au sens du grand écoulement des eaux.

* Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès directs sur la rocade sont interdits.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Dans les secteurs indicés « i » :

Pour les constructions nouvelles admises, le raccordement au réseau public est obligatoire (article L.33 du code de la Santé Publique) avec des regards de branchements étanches dès la construction et des orifices d'évacuation situés à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

Pour les bâtiments existants faisant l'objet de travaux, si le niveau des orifices d'évacuation est en dessous de la cote de référence, la mise en place d'un obturateur ou d'un clapet anti-retour est obligatoire et réglementée par l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

b) Eaux pluviales:

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués, dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de l'opération avant aménagement. Dans ce but, la mise en œuvre de techniques d'assainissement pluvial dites " alternatives " ayant un effet compensatoire au ruissellement sont recommandées.

En l'absence de réseau, ou en cas, de réseau insuffisant, 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 et au terrain.

3) Chauffage urbain

Lorsqu'il existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

4) - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans les secteurs indicés « i », les branchements doivent être, soit placés à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, soit réalisés de façon étanche pour les parties situées au-dessous de ce niveau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparative ou en retrait des limites.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Dans les secteurs indicés « i », la construction de murs et murettes de clôture est interdite ainsi que leur reconstruction lorsque ceux-ci ont été détruits par l'action de l'eau. Les clôtures seront constituées de poteaux distants de plus de deux mètres et de grillage à mailles de 5 cm minimum.

Les haies séparatives sont admises sous réserve des recommandations prévues en matière de plantations.

Les plantations devront être réalisées sans risque de faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- * les arbres devront être espacés d'au moins 7 mètres et plantés à au moins 6 mètres des berges et des cours d'eau,
- * les alignements des plantations d'arbres, de vergers, de vignes seront réalisés, si possible, dans une direction proche du sens du courant,
- * les plantations devront être entretenues et débroussaillées régulièrement, en particulier les haies transversales à l'écoulement ; les bois morts, troncs, branchages et autres obstacles devront être évacués.

En outre, dans les secteurs indicés « z », les clôtures devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs Ns et Nsi, pour les terrains de campings et de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, des places de stationnement banalisés doivent être aménagés sur les espaces communs à raison de 5 places pour 100 emplacements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Les espaces libres devront recevoir un traitement paysager

2) Parcs de stationnement

Ils devront recevoir un traitement paysager et devront être séparés de la voie publique par des éléments paysagers de préférence végétaux, de type haies vives.

3) Eléments paysagers

Les éléments de paysage (haies et arbres isolés...) figurant au plan de zonage sont identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Toutefois leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'ils présentent un risque.

4) Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

