

Département de la Charente Maritime

Ville de JONZAC

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**REGLEMENT**

**PIECE 4**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
MODIFICATION du PLU n°7	23/10/2023		16/12/2025

Le Maire,  
Christophe CABRI



**SOMMAIRE****TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES****3****TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES****10**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUmix	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUTH	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZA	118
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	125
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU	129
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	133
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	141
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	156

**ANNEXES :****162**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de JONZAC.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1) Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

R 111.2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R 111.4 - 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.

R 111.15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111.21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations et règlements en vigueur sur le territoire, notamment :

a) Se superposent aux règles propres au PLU, les prescriptions prises au titre de législation spécifiques, notamment les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "servitudes d'utilité publique" du plan d'occupation des sols et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme, les réglementations sanitaires en vigueur.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003- 707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à

**l'archéologie préventive** Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>. Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

Sont applicables également les dispositions de l'arrêté n°04.17.055.486 du 3 mars 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Jonzac (arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture le 30 Novembre 2005).

c) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

d) La publicité

Sont applicables les dispositions des articles L.581-1 à L.581-45 du code de l'environnement.

e) En outre certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 21 mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

---

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, délimitées au plan de zonage par tiretets. C'est l'axe du tiretet qui sera considéré comme limite de zone. En cas de contradiction entre les différents plans de zonage, les renseignements portés à plus grande échelle prévalent. Les zones sont désignées par les indices ci-après :

Chaque zone ou secteur décrit ci-dessous peut être concerné par un risque ou une protection établie par l'Etat. En ce cas, le nom de la zone ou du secteur est suivi d'un indice le précisant :

⇒ « i », concerné par un risque d'inondation.

⇒ « c1 » concerné par un risque de mouvements de terrain, soumis à un aléa fort. En conséquence, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans ce secteur.

⇒ « c2 » concerné par un risque de 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.

⇒ « c3 » correspondant 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.

⇒ « c » pour les secteurs naturels non bâties 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.

⇒ « z » couvert par la ZPPAUP. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

⇒ « 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.

#### Zones Urbaines

UA - secteurs de centre ancien

UB - secteurs des abords du centre ville

UC - certains hameaux, villages et grandes propriétés

**ND - l'ensemble des autres zones urbaines,**

UX - correspondant aux zones d'activités, avec un secteur UXa de restructuration en centre- ville  
 UZA - zone comprise dans le périmètre de la ZAC, correspondant aux équipements principaux publics et privés, moteurs du développement touristique et économique recherché. Elle comprend les secteurs A1 et A2.

UZB - zone comprise dans le périmètre de la ZAC, correspondant aux secteurs à vocation principale d'habitat et d'hébergement de type hôtelier, para-hôtelier, de résidence ou de tourisme ainsi que les activités complémentaires de type commerces, services, activités de loisirs, casino. Elle comprend les secteurs B1 et B2 correspondant à des tranches de réalisation de la ZAC.

**Zones A Urbaniser**

1AU : ouverte à l'urbanisation - non spécialisée mais à vocation principale habitat

2AU - fermée à l'urbanisation - non spécialisée, à ouvrir à l'urbanisation par une procédure de modification

3AU - fermée à l'urbanisation - non spécialisée, à ouvrir à l'urbanisation par une procédure de révision, après évaluation environnementale

1AUth - ouverte à l'urbanisation, réservée au développement de l'activité thermale et aux constructions à usage d'habitation liées à cette activité. Des équipements publics y sont admis même s'ils sont sans rapport avec la vocation de la zone.

1AUx - ouverte à l'urbanisation, réservée à tous types d'activités (industrielles, artisanales et commerciales ou des bureaux, etc...). Comprend un secteur 1AUxa réservé aux activités utilisatrices de l'énergie produite par la centrale thermique et la future chaufferie bois.

1AUza – 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.

La zone 1AUza est destinée à recevoir tout ou partie du centre des congrès, dont le programme technique figure en annexe. La zone 1AUza pourra d'autre part accueillir des constructions à vocation d'hébergement ou à vocation commerciale et de services.

**Zone A, zone agricole**

**Zone N** : zone naturelle comprenant des sous-secteurs :

Nr - correspondant à de petits secteurs bâties (hameaux ou constructions isolés dans la zone agricole)

Ns - correspondant à la base de loisirs

Nt – Aménagement de l'accès à la salle de spectacles depuis les Antilles

**Zone ND** avec ses secteurs ND3 et ND5 correspondant à des secteurs de la ZAC, à protéger et mettre en valeur.

**3) Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi que pour le logement sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

**4) Les espaces boisés à conserver** : les plans comportent aussi des terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende. Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 et suite du code de l'urbanisme.

**5) Les éléments paysagers**: Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L 123.2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre du L. 123.1 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers à l'exception des coupes et abattages qui seront soumises à simple déclaration.

---

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

## **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

---

Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, administratifs ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximum des constructions) et 14 (coefficients d'occupation du sol).

---

## **ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

---

Définition : sont considérés comme ouvrage technique d'utilité publique : les équipements d'infrastructure, les châteaux d'eau, les pylônes électriques, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries ou unités de traitement des ordures ménagères, les postes de transformation électrique, les équipements de production ou de stockage d'énergie, etc.,

Quelle que soit la zone sur laquelle ils sont implantés, ils sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles des articles 3 (accès et voirie), 4 (desserte par les réseaux), 5 (caractéristiques des terrains), 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur maximum des constructions), 12 (stationnement), 13 (espaces libres et plantations, espaces boisés classés), 14 (coefficients d'occupation du sol).

---

## **ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES**

---

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré. Cette disposition s'applique aux bâtiments sinistrés postérieurement à la date du 11 mars 2002 (date d'approbation du POS-PLU). La reconstruction doit être effectuée dans un délai de cinq ans.

---

## **ARTICLE 8 - BRUIT**

---

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatifs au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992. Cet arrêté figure dans les annexes du PLU.

---

**ARTICLE 10 REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL**

---

Les dispositifs d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

---

**ARTICLE 12 - ADRESSE DE L'OPQIBI**

---

Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (OPQIBI)  
6, rue Pasteur  
BP 99  
92105 Boulogne Billancourt Cedex

## ARTICLE 13 - DEFINITION DE LA COTE DE REFERENCE APPLICABLE POUR LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE D'INONDATION

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 et reproduit ci-dessous.

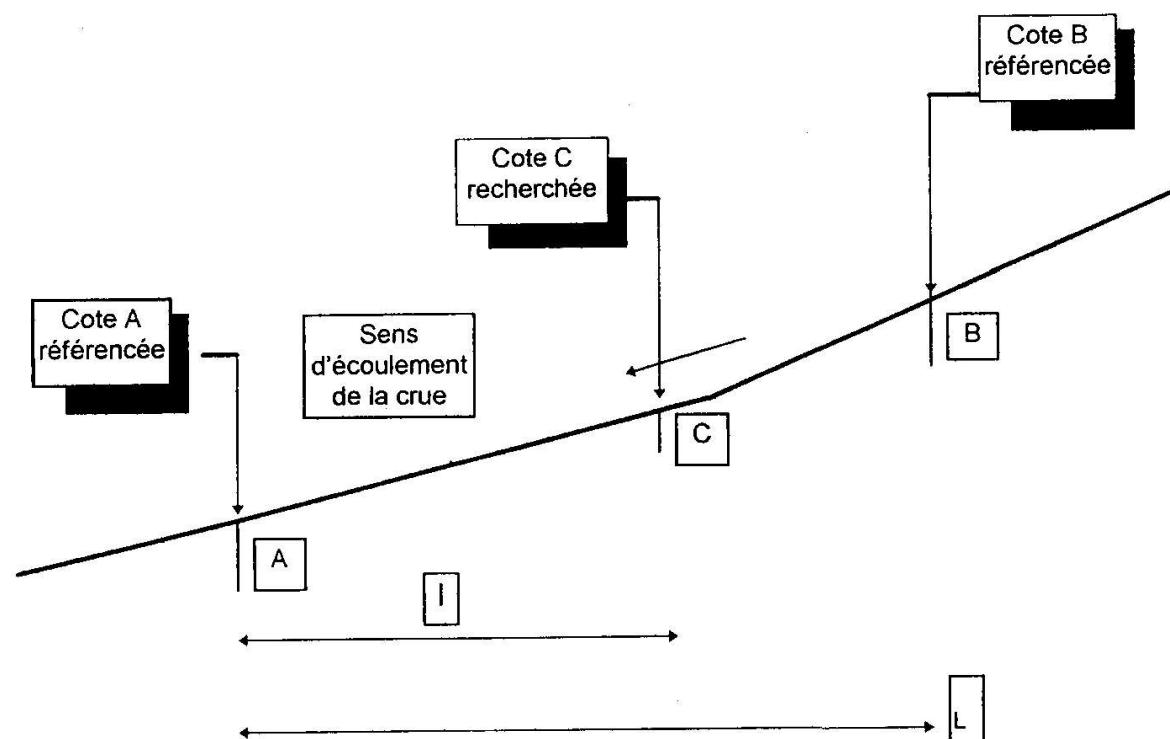
### 1) COTE DE RÉFÉRENCE D'UN LIEU

Les cotes de référence correspondent aux hauteurs des plus hautes eaux connues, c'est-à- dire, celles de la crue d'avril 1986.

Ces cotes sont précisées sur la carte réglementaire en cote NGF dans l'axe de la rivière et à intervalles réguliers.

### 2) CALCUL DE LA COTE DE RÉFÉRENCE D'UN LIEU DONNÉ

Problème: on cherche à déterminer la valeur de la cote de référence en un lieu C situé entre deux cotes connues A et B, référencées sur la carte réglementaire.



Pour cela, il convient d'appliquer le calcul d'interpolation suivant :

$$\text{Cote C recherchée} = \text{Cote A} + (\text{Cote B} - \text{Cote A}) \times \frac{I}{L}$$

Cas particuliers :

$$I = \frac{L}{2} : \text{Cote C recherchée} \text{ à } \frac{\text{Cote A} + \text{Cote B}}{2}$$

$$C = A : \text{Cote C recherchée} = \text{Cote A}$$

$$C = B : \text{Cote C recherchée} = \text{Cote B}$$

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

## Caractère de la zone

Cette zone recouvre le centre ville. Cette situation se traduit par une assez forte densité des constructions, et leur implantation généralement continue, en bordure des voies. Dans cette zone, desservie par un assainissement collectif, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone correspond à la zone ZU1 de la ZPPAUP. 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 (UAi1, UAi4) qui correspondent à des secteurs plus ou moins inondables ainsi qu'un sous-secteur Uac2 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 ont été prises 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.

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 8 du présent règlement.

Le sous-secteur UAi1 correspond à la rue des Carmes, à la rue Sadi Carnot et au début de la rue de Verdun, c'est-à-dire à la partie du centre-ville située sur le cours de la Seugne. Il se trouve principalement en zone d'aléa fort (plus de **0,50** m d'eau) et pour une petite partie en zone d'aléa faible (moins de **0,50** m d'eau) et se caractérise par une occupation du sol importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services (centre urbain) qu'il convient de maintenir sans l'accompagner d'une augmentation de l'emprise au sol.

Le sous-secteur UAi4 correspond à l'îlot bâti situé à l'extrémité de la rue des Mégisseries, rue en impasse le long de la rivière et du camping. Uniquement réservée à l'habitation, il se trouve en zone d'aléa fort (plus de **0,50** m d'eau) où toute augmentation d'emprise au sol est à interdire ainsi que tout apport supplémentaire de la population exposée pour éviter l'aggravation des conditions, déjà limitées, d'évacuation.

Le secteur UAc2 est une zone directement exposée 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.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL****ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1) Prescriptions applicables aux 2 sous-secteurs UAi1 et UAi4:****\* Installations diverses**

Les installations susceptibles de présenter un danger pour la sécurité et la salubrité publiques sont interdites, notamment :

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles dont les seuls inconvénients sont les bruits et les vibrations,
- les décharges d'ordures ménagères et de déchets industriels,
- les citernes contenant des produits polluants ou sensibles à l'eau et les stockages de produits dangereux, à l'exception des citernes à usage domestique.

**\* Pour l'ensemble des bâtiments (nouveaux, agrandis ou faisant l'objet de travaux d'aménagement) sont interdits, au-dessous de la cote de référence :**

- les ascenseurs,
- les installations fixes participant au bon fonctionnement, telles que les chaudières, les machineries d'ascenseurs, les chauffe-eaux,
- les produits et matériels sensibles à l'humidité tels que les compteurs électriques, matériels électriques composés de constituants électriques ou micro-mécaniques,

**2) Prescriptions applicables aux sous-secteurs UAi1 et UAi4**

Toute construction nouvelle est interdite.

**3) Prescriptions applicables au sous-secteur UAc2**

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<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> 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'eaux usées dans une excavation souterraine.

**4) Prescriptions applicables dans les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP,**  
Outre les dispositions ci-dessus éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

---

## **ARTICLE UA 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<sup>e</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- 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 UA ET SES SOUS-SECTEURS.

Dans les sous-secteurs UAI1, UAI4 et UAc1, les constructions et utilisations du sol admises dans ce paragraphe II ne peuvent l'être que sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes III et IV 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 avec 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.

## III - DANS LES SOUS-SECTEURS UAI1, UAI4 :

### 1) Prescriptions applicables aux 2 sous-secteurs UAI1, UAI4:

Dans les sous-secteurs UAI1 et UAI4, les constructions et utilisations du sol admises au paragraphe II de l'article UA 2 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.

**Amenagements 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 bâtiments nouveaux et extensions admis:**

- le niveau bas du premier plancher aménagé sera situé à 0,20 m au-dessus de la crue de référence définie dans le PPR, 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 citerne 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.

\* **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) Prescriptions particulières applicables au sous-secteur UAi1**

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions existantes à la date d'approbation du PPR et s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe 1), du III de l'article UA 2.

\* **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 sous réserve :

- que les sous-sols existants ne soient pas aménagés,
- que les rez-de-chaussée ne soient pas transformés en pièces d'habitation, sauf ceux hors d'eau, et ceux pour lesquels l'installation électrique sera mise hors d'eau.

**Extension**

Les extensions conduisant éventuellement à un changement d'affectation sont admises uniquement par surélévation dans la limite des hauteurs autorisées par l'article UA 10.

**4) Prescriptions particulières applicables au sous-secteur UAi4**

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions existantes à la date d'approbation du PPR et s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe 1), du III de l'article UA 2.

**\* - 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 sauf s'ils conduisent à un changement d'affectation ou à une augmentation du nombre de logements.

**\* - Extension**

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

**IV - DANS LE SOUS-SECTEUR UAC2 :**

Sont autorisés :

\* les abris de jardin et les garages sous réserve de la réalisation d'une étude assurant la possibilité de leur création conformément au règlement du plan de prévention des risques

\* les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR

\* Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPR, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

\* 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 constructions nouvelles telles qu'elles sont autorisées dans la zone (paragraphe II de l'article UA 2), les extensions des constructions existantes et aménagements, les aires de stockage de marchandises, les réseaux et infrastructures publiques (travaux de voirie, 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 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.

**2) Voirie**

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

**ARTICLE UA 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.

\* **En outre, dans les sous-secteurs UAi1 et UAi4 soumis à un risque d'inondation :**  
Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

Elles doivent prévoir des protections adaptées à chaque niveau du réseau, ce qui permet d'installer systématiquement un clapet anti-retour - Norme NF pollution - immédiatement après le compteur quel que soit le diamètre du branchement.

**2) Assainissement****\* Eaux usées**

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

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

\* **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux, sauf impossibilité technique. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans tous les cas, 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 pluviales dites " alternatives " ayant un effet compensatoire au ruissellement sont recommandées

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

En outre, dans les sous-secteurs Uai1 et Uai4, les travaux d'infrastructures, de parkings et de réseaux sont admis sous réserve :

- qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité et la salubrité publique, notamment les branchements doivent être placés à 0,20 mètres au dessus de la cote de référence, ou bien, pour les parties qui seraient au dessous de ce niveau, réalisés de façon adéquate,
- qu'ils ne présentent pas de risques d'aggravation pour l'écoulement des eaux de crues,
- qu'ils ne puissent être altérés lors de crues.

\* **En outre, dans les sous-secteurs UAI1 et UAI4 soumis à un risque d'inondation**

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.

**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 dissimulent le mieux possible.

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.

\* **En outre, dans les sous-secteurs UAi1 et UAi4 soumis à un risque d'inondation :**  
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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

---

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

---

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

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 UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

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

---

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

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UA 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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM

---

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

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

### Clôtures :

Dans les secteurs UAi1 et UAi4, 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.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives aux espaces extérieurs sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

En outre,

### 1) Espaces libres

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

### 2) Plantations

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de surface.

### 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 les cas suivants :

- création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles
- création de places de stationnement ; en ce cas, des mesures compensatoires devront être envisagées,
- lorsque leur état sanitaire le justifie
- ou lorsqu'ils présentent un risque.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA 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 UB

## ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

## Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties de la commune déjà urbanisées autour du centre ville. Elle correspond à un tissu urbain assez dense, développé au XIXème siècle en couronne autour du cœur du bourg ancien et du château. C'est un tissu urbain assez dense, caractérisé par un bâti le plus souvent à l'alignement, avec des continuités de façades sur rue mais des coeurs d'îlot encore peu bâties.

Elle recouvre la zone ZU2 de la ZPPAUP. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

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

Cette zone comprend deux sous-secteurs (UBi2, UBi3) qui correspondent à des secteurs plus ou moins inondables ainsi qu'un sous-secteur (UBc2) 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.

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 8 du présent règlement.

Le sous-secteur UBi2 correspond à la rue des Pierrières. Il se caractérise par un habitat traditionnel et se trouve en zone d'aléa fort (plus de **0,50** m d'eau) où toute augmentation d'emprise au sol est à interdire et où un apport supplémentaire très limité de population peut être admis.

Le sous-secteur UBi3 correspondant à la rue des Pierrières. Il est situé en zone d'aléa faible (moins de **0,50** m d'eau) où des constructions nouvelles et une augmentation de l'emprise au sol peuvent être admises ainsi qu'un apport supplémentaire limité de population.

Les secteurs UBc2 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.

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

Sont interdits :

**1) Prescriptions applicables aux 2 sous-secteurs UBi2 et UBi3 :****\* Installations diverses**

Les installations susceptibles de présenter un danger pour la sécurité et la salubrité publiques sont interdites, notamment :

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles dont les seuls inconvénients sont les bruits et les vibrations,
- les décharges d'ordures ménagères et de déchets industriels,
- les citerne contenant des produits polluants ou sensibles à l'eau et les stockages de produits dangereux, à l'exception des citerne à usage domestique.

**\* Pour l'ensemble des bâtiments (nouveaux, agrandis ou faisant l'objet de travaux d'aménagement) sont interdits, au-dessous de la cote de référence :**

- les ascenseurs,
- les installations fixes participant au bon fonctionnement, telles que les chaudières, les machineries d'ascenseurs, les chauffe-eaux,
- les produits et matériels sensibles à l'humidité tels que les compteurs électriques, matériels électriques composés de constituants électriques ou micro-mécaniques,

**2) Prescriptions applicables au sous-secteur UBi2**

Toute construction nouvelle est interdite.

**3) Prescriptions applicables aux sous-secteurs UBc2**

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<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> 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.

4) Prescriptions applicables dans les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP, Outre les dispositions ci-dessus éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

---

## ARTICLE UB 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<sup>o</sup> 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 UB ET SES SOUS SECTEURS

**Dans les sous-secteurs UBi2 et UBi3 et UBc2, les constructions et utilisations du sol admises dans ce paragraphe II ne peuvent l'être que sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes III et IV 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.

**III - DANS LES SOUS-SECTEURS UBI2 ET UBI3 :****1) Prescriptions applicables aux 2 sous-secteurs UBI2 et UBI3:**

Dans les 2 sous-secteurs UBI2 et UBI3, 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 bâtiments nouveaux et extensions admis:**

- 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) Prescriptions particulières applicables au sous-secteur UBi2**

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions existantes à la date d'approbation du PPR et s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe 1), du III de l'article UB 2.

\* **Aménagement dans le volume existant**

Sont admis, 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 et/ou à un apport supplémentaire de la population exposée sous réserve

- que les sous-sols existants ne soient pas aménagés,
- que les rez-de-chaussée ne soient pas transformés en pièces d'habitation, sauf ceux hors d'eau, et ceux pour lesquels l'installation électrique sera mise hors d'eau.

L'utilisation de ces bâtiments transformés

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

\* **- Extension**

Les extensions conduisant éventuellement à un changement d'affectation et/ou à un apport supplémentaire de la population exposée sont admises uniquement par surélévation dans la limite des hauteurs autorisées par l'article UB 10.

L'utilisation de ces bâtiments transformés

- pourra être permanente si les accès existants sont 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 au sous-secteur UBi3**

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe 1), du III de l'article UB 2.

**3.1) Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve

- que le futur bâtiment soit desservi par un accès situé hors zone inondable,
- que la superficie maximale d'emprise au sol n'excède pas:
  - 100 m<sup>2</sup> pour les parties d'unités foncières situées dans la zone concernée inférieures à 350 m<sup>2</sup>
  - 30 % de la surface des parties d'unités foncières situées dans la zone concernée pour les autres,

et ceci dans la limite des emprises autorisées par l'article UB 9.

**3.2) Constructions existantes à la date d'approbation du PPR.**

\* **- Aménagement dans le volume existant**

Sont admis, 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 et/ou à un apport supplémentaire de la population exposée sous réserve

- que les sous-sols existants ne soient pas aménagés,
- que les rez-de-chaussée ne soient pas transformés en pièces d'habitation, sauf ceux hors d'eau, et ceux pour lesquels l'installation électrique sera mise hors d'eau. Dans ce dernier cas, les matériaux utilisés seront peu sensibles à l'eau,

L'utilisation de ces bâtiments transformés:

- pourra être permanente si les accès existants sont hors d'eau,

- sera saisonnière (période allant du 1er mai au 30 septembre), si les accès existants sont situés en zone inondable.

\* - **Extension**

Les extensions conduisant éventuellement à un changement d'affectation et/ou à un apport supplémentaire de la population exposée, sont admises :

- soit par surélevation dans la limite des hauteurs autorisées par l'article UB 10,
- soit par l'augmentation, en une seule fois, de l'emprise au sol :
  - dans la limite de 20 m<sup>2</sup> pour les parties d'unités foncières situées dans la zone concernée inférieures à 350 m,
  - dans la limite de 10 % de la surface des parties d'unités foncières situées dans la zone concernée pour les autres.

L'utilisation de ces bâtiments transformés

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

#### IV - DANS LES SOUS-SECTEURS UBC2 :

##### Sont autorisés dans le sous-secteur UBc2 :

- \* 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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 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.

#### **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 UB 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.

\* **En outre, dans les sous-secteurs UBi2, UBi3 soumis à un risque d'inondation :**  
Les installations intérieures... ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

Elles doivent prévoir des protections adaptées à chaque niveau du réseau, ce qui permet d'installer systématiquement un clapet anti-retour - Norme NF pollution - immédiatement après le compteur quel que soit le diamètre du branchement.

### 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.

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.

#### c) En outre, dans les sous-secteurs UBi2, UBi3 soumis à un risque d'inondation

\* **Réseau public existant**

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.

\* **Absence de réseau public**

Pour les occupations du sol admises dans le sous-secteur UBi2, il conviendra de procéder à une étude au cas par cas du dispositif d'assainissement autonome à mettre en place, en liaison avec les services communaux.

Pour les occupations du sol admises dans le sous-secteur UBi3, l'installation d'assainissement autonome devra être conforme aux termes de l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, modifié par l'arrêté du 3 décembre 1996 et aux prescriptions du DTU 64.1.

La cote du fond du regard de contrôle situé en extrémité du dispositif de dissémination devrait être au moins égale à la cote de référence.

Avant toute installation d'un ouvrage de ce type, un dossier de demande préalable devra être adressé pour avis au Maire.

**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 dissimulent 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.

\* **En outre, dans les sous-secteurs UBi2, UBi3 soumis à un risque d'inondation :**

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 UB 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

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 UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

Toutefois, dans le cas de constructions neuves ne disposant pas de façades sur rue (constructions en cœur d'îlot) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.**

---

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

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 UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

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

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

---

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

Dans les secteurs UBi2, UBi3, la construction de murs et de murettes 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.

---

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

---

Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

Dans les sous secteurs UBi2 et UBi3, les travaux de parkings sont admis sous réserve :

- \* qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité et la salubrité publiques, notamment les branchements doivent être placés à 0.20 mètre au-dessous de la cote de référence, ou bien, pour les parties qui seraient au dessous de ce niveau, réalisés de façon étanche,
- \* qu'ils ne présentent pas de risques d'aggravation pour l'écoulement des eaux de crues,
- \* qu'ils ne puissent être altérés lors des crues.

---

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives aux espaces extérieurs sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

En outre,

### 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 les cas suivants :

- création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles
- création de places de stationnement, en ce cas, des mesures compensatoires devront être envisagées
- 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 UB 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 UC

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des hameaux isolés de la ville (par exemple, chez Piaud) ou aujourd'hui peu à peu englobés dans l'agglomération comme la Mouillère, ainsi que certaines grandes propriétés comme la Pairauderie. Cette zone correspond aux secteurs de la zone ZU 3 de la ZPPAUP. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

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

Cette zone comprend deux sous-secteurs (UCc1 et UCc2) 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 UCc1 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 UCc2 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.

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

Sont interdits :

**1) Prescriptions applicables au sous-secteur UCc1**

Sont interdits toutes constructions, remblais, déblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC2 III.

**2) Prescriptions applicables au sous-secteur UCc2**

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<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> 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.

## ARTICLE UC 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<sup>o</sup> 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 UC ET LE SOUS SECTEUR UCc2 A L'EXCEPTION DU SECTEUR UCc1

**Dans le sous-secteur UCc2, 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 avec 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 UCc1 ET UCc2 :

### 1) Sont uniquement autorisés dans le sous-secteur UCc1 :

- \* 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 m<sup>2</sup>
  - ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,
  - limiter les accès aux utilisateurs.

## 2) Sont autorisés dans le sous-secteur UCc2 :

- \* 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 agraver 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 UC 2), 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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 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.

## 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 UC 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 dissimulent 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 UC 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 UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

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 UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.**

---

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

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 UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

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

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.

---

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

---

**ARTICLE UC 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.

---

**ARTICLE UC 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 UC 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.

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD****ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES 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 bâties 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<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> 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<sup>o</sup> 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 m<sup>2</sup>
  - 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° 2021-1104du 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

a 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 - CARACTÉRISTIQUES 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 faîte ou à l'acrotère. Pour les hôtels, la hauteur maximum au faîte 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 faîte ou à l'acrotère pour les habitations. Pour les autres constructions, la hauteur maximum au faîte 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 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> 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 US****ZONE URBAINE D'HABITATIONS A DESTINATION DES SENIORS****Caractère de la zone**

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et équipements à destination des personnes âgées du territoire.

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

---

**ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS OU 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**

Sont interdits toutes constructions, remblais, déblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article US 2.

---

**ARTICLE US 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 ;

0 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<sup>o</sup> 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).

## II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LA ZONE US

### 1) Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif ainsi que leurs annexes
- les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement).
- les garages
- les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir directement accès à une voie publique ou privée.

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

## 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 US 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.

---

## ARTICLE US 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 US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### I – Implantation

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, une implantation différente pourra être autorisée si elle est justifiée par le parti d'aménagement retenu.

### II- 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 US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 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 défini à l'article 6 du titre I du présent règlement) et dans le cas des constructions annexes.

---

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

---

Non réglementé

---

## ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL.

---

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

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 US 10 - HAUTEUR MAXIMUM

---

### 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 US

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 étages sur rez de chaussée sans dépasser 15 m au faîte ou à l'acrotère.

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.

---

**ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit 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 Us 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.

---

**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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### ZONE D'ACTIVITE

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains destinés à recevoir toutes sortes d'activités. Elle comprend un secteur UXa recouvrant un secteur en restructuration dans le centre-ville, avec des dispositions particulières.

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

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les habitations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et des installations autorisées dans la zone,
- les habitations nouvelles,
- les nouveaux bâtiments agricoles,
- les carrières.

A l'intérieur d'un périmètre équivalent à la hauteur du silo de Syntéane (chemin de Mignonneau) avec un minimum de 10 m pour les silos plats et 25m pour les autres types de stockage, sont interdits :

- les constructions d'habitation,
- les immeubles occupés par des tiers,
- les immeubles de grande hauteur,
- les établissements recevant du public,
- les voies de communication nouvelles,
- les voies ferrées nouvelles

#### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **1) - Rappels relatifs à 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.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

**2) - Sont admis sous conditions :**

- les habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et des installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

- les extensions des constructions d'habitations à condition qu'elles soient déjà implantées dans la zone.

- les piscines et bâtiments annexes à condition qu'ils soient liés à des constructions d'habitations autorisées dans la zone.

3) - Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UX 1 et à l'article UX2, paragraphe 2) ci-dessus, **sont admis sans conditions, et notamment :**

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de services,

- les bureaux

- les hôtels et restaurants,

- les installations classées, à l'exception des carrières

- les lotissements à usage d'activité

- les équipements collectifs

- 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

- 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

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 5 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 6 mètres.

---

# **ARTICLE UX 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.

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 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, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

---

## ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementées.

---

## ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

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) Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des autres voies.

3) 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).

---

## ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

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. Néanmoins, l'extension d'une construction existante non conforme à cette règle peut être réalisée de manière, soit à respecter le retrait existant à la date d'entrée en vigueur du PLU, soit à s'implanter en limite séparative.

Dans le secteur UXa, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, la marge de recul minimum est de 3 m.

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).

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE UX 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 UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

**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) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîte ou à l'acrotère. Dans le secteur UXa, la hauteur maximum est limitée à 6 m en limite séparative et 9 m à l'intérieur du terrain.

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.

---

**ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

---

**ARTICLE UX 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 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## ARTICLE UX 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 situés dans la partie du comprise entre la voie et le bâtiment doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### 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.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UX 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 UZA

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

La zone UZA constitue le cœur de l'opération. Cette zone comprend les équipements principaux publics et privés, moteurs du développement touristique et économique recherché.

La zone UZA pourra d'autre part accueillir des constructions à vocation d'hébergement, d'équipements médico-sociaux, hospitaliers ou à vocation commerciale et de services. La zone UZA comprend les secteurs A1 et A2.

#### Le secteur A1

Situé au centre de la ZAC, ce secteur accueille :

- l'équipement principal de l'opération : le centre aquatique et ludique ainsi que la balnéothérapie,
- les équipements complémentaires de type casino, restaurant, hôtel, commerce et hébergement,
- un vaste espace destiné à recevoir les aires de stationnement et ouvrages annexes nécessaires au bon fonctionnement et à la mise en valeur des équipements réalisés à proximité.

#### Le secteur A2

Ces secteurs situés de part et d'autre de l'îlot assurent la transition entre l'espace naturel du Val de Seugne et des secteurs déjà urbanisés. Ils ont pour vocation d'accueillir des activités commerciales et de loisirs ainsi que des hébergements de types résidentiels, hôteliers ou para-hôteliers, médico-sociaux ou hospitaliers.

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de la ZPPAUP. Elle comprend notamment des secteurs couverts la zone ZP1 appelés dans le Plan Local d'Urbanisme « UZA2z ». 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 un sous-secteur (indiqué « c1 ») soumis à des risques de mouvements de terrain dont les limites ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR). 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.

A l'intérieur de ce secteur, 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.

Les constructions devront respecter les règles établies dans le règlement ci-dessous et l'organisation des zones devra tenir compte des principes définis dans les orientations d'aménagement.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL :****ARTICLE UZA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UZA2.

Prescriptions applicables au sous-secteur UZA2c1 : Sont interdits toutes constructions, remblais, déblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

**ARTICLE UZA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS  
CONDITIONS**

**Dans le sous-secteur UZA2c1, les constructions et utilisations du sol admises dans ce paragraphe I ne peuvent l'être que sous réserve des dispositions prévues au paragraphe III du présent article.**

**Article UZA2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**I - Sont admises** les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de respecter les principes de composition de la zone fixés dans les orientations d'aménagement :

- les équipements sportifs, éducatifs, de loisirs et de remise en forme,
- les équipements hôteliers, para-hôteliers ou résidences hôtelières,
- la restauration et les commerces,
- les équipements commerciaux et de loisirs de type casino,
- les locaux à usage de bureau, administration,
- les logements de fonction liés aux activités situées sur la zone (gardiennage, surveillance, etc.)
- les parkings et aires de stationnement,
- les équipements de service, les serres et activités horticoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les établissements hospitaliers, para-hospitaliers et médico-sociaux.

**II – Dans le secteur UZA2z :** Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols compatibles avec les règles de la ZPPAUP.

**III - DANS LE SOUS-SECTEUR UZA2c1, sont autorisés:**

- \* 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 m<sup>2</sup>
  - ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,

- limiter les accès aux utilisateurs.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZA3 – ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité.

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

### ARTICLE UZA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### 2 – Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation peut être admis.

##### b) Eaux pluviales

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

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.

Le rejet des eaux de l'activité aquatique devra être en conformité avec les dispositions indiquées au titre de la loi sur l'eau.

#### 3 – Energies

Les constructions ont obligation de se raccorder au réseau de chauffage urbain ou au réseau d'eau tempérée, lorsque c'est possible.

---

**ARTICLE UZA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UZA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 2 mètres des voies existantes.

Toutefois dans le cas d'opérations d'ensemble et pour les équipements publics, d'intérêt général, les bâtiments de services et de loisirs, les équipements hôteliers, les équipements destinés à exploiter et valoriser les ressources naturelles locales, 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 UZA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'implantation en limite séparative est admise.

Si l'implantation de la construction n'est pas en limite séparative, alors la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

---

**ARTICLE UZA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE UZA 9 - EMPRISE AU SOL.**

---

Il n'est pas prévu de limite à l'emprise au sol des constructions, sous réserve du respect des règles de la Section 2 du présent chapitre.

---

**ARTICLE UZA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions, en tous points par rapport au terrain naturel, n'excèdera pas :

- 35 mètres pour l'équipement central du secteur A1 ;
- 13 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 25 mètres pour les autres constructions.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

---

## ARTICLE UZA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Pour les secteurs indicés z, les prescriptions de la ZPPAUP seront applicables.

Pour les autres secteurs, l'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé. (Application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »)

Pour les équipements publics, d'intérêt général, les bâtiments de services et de loisirs, les équipements hôteliers, les équipements destinés à exploiter et valoriser les ressources naturelles locales : les formes et matériaux éloignés de l'architecture locale sont autorisés.

---

## ARTICLE UZA12 - STATIONNEMENT

---

**En secteur A1**, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions qui seront réalisées sera assuré sur l'aire de stationnement prévue à cet effet.

**En secteur A2**, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'utilisation des parkings publics existants dans la ZAC est possible.

---

## ARTICLE UZA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les espaces libres de toute construction qui comprennent les aires de stationnement et divers équipements de plein air (bassins, cascades, fontaines, terrasses, solarium, etc.) devront avoir un traitement paysager spécifique qui contribue à l'insertion des équipements dans le site du Val de Seugne.

---

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

---

### ARTICLE UZA14 – OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

---

La surface plancher maximale globale autorisée sur la zone A (A1 + A2) est de 19.500 m<sup>2</sup>.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB****ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES****Caractère de la zone**

La zone UZB comprend deux secteurs qui constituent la zone à vocation principale d'habitat et d'hébergement de type hôtelier, para-hôtelier, de résidence ou de tourisme. Ces terrains pourront accueillir des opérations d'urbanisation de types variés : habitat groupé – habitat individuel sur parcelle – collectif horizontal.

La zone UZB pourra d'autre part accueillir des activités complémentaires de type commerces, services, activités de loisirs : casino, salles de spectacles, congrès, bowling, patinoire etc...

De plus, sont admis les bâtiments et équipements nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles locales (solaire, carrière, eau géothermale, eau minérale, eau potable etc.) ...

La zone UZB comprend les secteurs B1 et B2 correspondant à des tranches de réalisation de la ZAC.

Une partie du secteur UZB1 portant un indice « c2 » est directement exposée à l'aléa mouvements de terrain. Mais 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.

Les constructions devront respecter les règles établies dans le règlement ci-dessous et l'organisation des zones devra tenir compte des principes définis dans les orientations d'aménagement.

Il existe un secteur UZB2c3, exposé à un risque de mouvements de terrain lié à une carrière souterraine. Ce secteur n'est pas signalé dans le PPR d'où un zonage spécifique.

**SECTION 1 –NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL :****ARTICLE UZB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1) Dispositions générales**

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UZB2. En particulier, les bâtiments sont interdits dans les cônes de vues définis sur le plan de composition de la ZAC, figurant dans les orientations d'aménagement.

**2) Prescriptions applicables au sous-secteur UZB1c2**

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 (1ère à 4ème 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 considérées 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'eau pluviale et d'eau usée dans une excavation souterraine.

**3) Dans le secteur UZB2c3, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation est interdite.**

## ARTICLE UZB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Dans le sous-secteur UZB1c2, les constructions et utilisations du sol admises dans ce paragraphe I ne peuvent l'être que sous réserve des dispositions prévues au paragraphe II du présent article.**

I - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de respecter les principes de composition de la zone fixés dans les orientations d'aménagement :

- les constructions à usage d'habitation et leur stationnement,
- les clôtures,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les équipements publics ou ouvrages techniques d'intérêt public de toute nature,-
- les structures d'accueil, hôtels, restaurants, villages vacances, résidences de tourisme,
- les commerces, les services, les activités et équipements de loisirs de type : casino, salles de spectacles, congrès, bowling, patinoire etc...>,
- les bâtiments et équipements nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles locales (solaire, carrière, eau géothermale, eau minérale, eau potable etc...),
- les cheminements piétons et cyclistes et leur mobilier associé (totems, bancs, tables, panneaux d'information etc...),
- les travaux et équipements nécessaires à la recherche, la conservation et la mise en valeur du site préhistorique de « Chez Pineau ».

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

### II - DANS LE SOUS-SECTEUR UZB1c2, sont autorisés:

- \* 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 I de l'article UZB2), 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.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZB3 – ACCES ET VOIRIES

#### Article UZB3 – Accès et voiries

##### **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 doivent être adaptés à l'opération et être 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 privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques 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 de chaussée, sauf dans le cas d'usage piétonnier et de sens unique où elles pourront être diminuées.

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.

Pour les opérations à usage d'habitation (lotissement, permis groupé), un local destiné au stockage des ordures ménagères sera aménagé en bordure de voirie. Ses dimensions correspondront au nombre d'usagers desservis.

---

## ARTICLE UZB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **1 – Eau potable**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eaux potable doivent être raccordés au réseau public.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation peut être admis.

#### b) Eaux pluviales

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

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 – Energies**

Les constructions ont l'obligation de se raccorder au réseau de chauffage urbain ou au réseau d'eau tempérée, lorsque c'est possible.

### **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 respectueux de l'environnement notamment du fait de sa faible consommation.

---

## ARTICLE UZB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

---

## **ARTICLE UZB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 2 mètres des voies existantes.

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 UZB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'implantation en limite séparative est admise.

Si l'implantation de la construction n'est pas en limite séparative, alors la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

---

## **ARTICLE UZB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE UZB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas prévu de limite à l'emprise au sol des constructions, sous réserve du respect des règles de la Section 2 du présent chapitre.

---

## **ARTICLE UZB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions, en tous points par rapport au terrain naturel, n'excèdera pas :

- 13 m pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 25 m pour les autres constructions.

---

## **ARTICLE UZB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé. (Application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »)

Pour les équipements publics, d'intérêt général, les bâtiments de services et de loisirs, les équipements hôteliers, les équipements destinés à exploiter et valoriser les ressources naturelles locales : les formes et matériaux éloignés de l'architecture locale sont autorisés.

---

**ARTICLE UZB12 – STATIONNEMENT**

---

Pour les équipements publics, d'intérêt général, les bâtiments de services et de loisirs, les équipements hôteliers, les stationnements sont dimensionnés en tenant compte d'une mutualisation des aires de stationnement existantes à l'échelle de la ZAC.

Dans les lotissements et les permis groupés, il devra être aménagé 1,5 place de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de l'opération.

---

**ARTICLE UZB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de toute construction qui comprennent les aires de stationnement et divers équipements de plein air (bassins, cascades, fontaines, terrasses, solarium, etc.) devront avoir un traitement paysager spécifique qui contribue à l'insertion des équipements dans le site du Val de Seugne.

---

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE UZB14 – OCCUPATION MAXIMALE DU SOL**

---

La Surface Plancher maximale globale autorisée sur la zone B (B1 + B2) est de 23.700 m<sup>2</sup>.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****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 principale d'habitat.

Les constructions devront respecter les règles établies dans le règlement ci-dessous et l'organisation des zones devra tenir compte des principes définis dans les schémas annexés au rapport de présentation.

Cette zone comprend des secteurs inclus dans la zone ZP3 de la ZPPAUP, 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.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL****ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS  
CONDITIONS****1) - Rappels relatifs à 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<sup>o</sup> 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.

**2) 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 clôtures
- les abris de jardin
- les garages
- 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 individuelles sur des unités foncières comprises entre des parcelles déjà construites et ne pouvant être rattachées à d'autres pour réaliser un lotissement ou un groupe d'habitation.

**3) Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes :**

- les opérations de construction comprenant habitations, bâtiments annexes, ainsi que les équipements collectifs et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, etc ...),
- La création et l'extension des Installations Classées, à l'exception des carrières, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les piscines

**sous réserve que l'opération remplisse les conditions suivantes :**

- que l'opération 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 pour ne pas rendre impossible ou plus onéreux la poursuite de l'urbanisation de la zone, et qui soit compatible avec les principes définis dans les schémas annexés au rapport de présentation.
- 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 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.

Les accès 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 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 1AU 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 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.

#### 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.

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 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicés « 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 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 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 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

## I – Pour les secteurs indicés « z » classés en zone ZP3 dans 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 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.

**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 fixe 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 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.**

---

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

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 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

I – Pour les secteurs indicés « z » classés en zone ZP3 dans 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**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez de chaussée sans dépasser 9.00 m au faîte ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m.

---

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

I – Pour les secteurs indicés « z » classés en zone ZP3 dans 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 1AU 12 - STATIONNEMENT**

---

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

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

I – Pour les secteurs indicés « z » classés en zone ZP3 dans la ZPPAUP :

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

En outre, s'appliquent les dispositions du paragraphe suivant.

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

Des haies d'essences locales devront être plantées en limite des opérations lorsque celles-ci sont limitrophes de zones agricoles A et si cette limite n'est pas une voie.

**3) Eléments paysagers**

Les éléments de paysage (haies et arbres isolés...) figurant au plan de zonage sont identifiés en application du 7<sup>e</sup> 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 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,4.

**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 pour ne pas rendre impossible ou plus onéreux la poursuite de l'urbanisation 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.

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 » :**

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 faîte ou à l'acrotère.

### 3) Autres destinations

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres au faîte 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 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> 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 1AUth

### 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 à court terme 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. Cette zone est destinée à recevoir les installations nécessaires au développement de l'activité thermale et les constructions à usage d'habitation liées à cette activité. Des équipements publics y sont admis même s'ils sont sans rapport avec la vocation de la zone.

Cette zone comprend deux sous-secteurs (1AUthc1 et 1AUthc2) 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 établies en cohérence avec le PPR afin de limiter les dégâts pour les biens, les meubles et les immeubles en cas de mouvement de terrain.

Le sous-secteur 1AUthc1 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 1AUthc2 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.

En outre, une partie de la zone fait partie de la zone ZU3 de la ZPPAUP, une autre de la zone ZP3. Des dispositions particulières s'appliquent dans ces secteurs et s'imposent au PLU.

En outre, une petite partie de la zone couvrant le site FR 5402003 « Carrières de Bellevue », il est rappelé que 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), 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****ARTICLE 1AUth 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) Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation, remblais, déblais, travaux et installation de quelque nature qu'elle soit non citée à l'article 1AUth 1 est interdite et en particulier dans **le sous-secteur 1AUthc2**, 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<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> 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'eaux usées dans une excavation souterraine.

## ARTICLE 1AUth 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 ;
- 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 1AUth, à l'exception des secteurs 1AUthc1 et 1AUthc2

## 1) Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et à condition d'être lié à la vocation thermale et touristique de la zone :

- les garages
- les abris de jardin
- 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,
- l'exploitation de carrières existantes

**2) Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :**

- 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 équipements collectifs

**3) Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes :**

- les opérations de construction comprenant des installations thermales ainsi que des équipements collectifs et des locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés aux autres constructions autorisées dans la zone (commerce, artisanat, services, bureaux, hôtels et restaurants etc ...),
- les lotissements et groupes d'habitation comprenant 3 logements au moins, ainsi que leurs annexes (garages, piscines, etc...),
- 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 aires de stationnement ouvertes au public,

**sous réserve que l'opération remplisse les conditions suivantes :**

- 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 pour ne pas rendre impossible ou plus onéreux la poursuite de l'urbanisation de la zone,
- 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 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LES SOUS-SECTEURS 1AUthc1 ET 1AUthc2 :****1) Est autorisé dans le sous-secteur 1AUthc1 :**

- \* Les clôtures
- \* 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 agraver 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 cultures annuelles et pacages

\* Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas agraver les risques et leurs effets

\* 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 m<sup>2</sup>
  - ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,
  - limiter les accès aux utilisateurs.

## 2) Est autorisé dans le sous-secteur 1AUthc2 :

- \* Les clôtures
- \* 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 1AUth 2), les extensions des constructions existantes et aménagements, **notamment ceux des Thermes**, 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,
- \* L'extraction de matériaux sous réserve du respect des conditions d'exploitation définies par l'arrêté préfectoral d'autorisation pris en application sur les installations classées (loi 76.663 du 19 juillet 1976 - décret n°77-1133 du 21 septembre 1977).

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUth 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 doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 5 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.

Les accès directs sur la rocade sont interdits, en dehors des emplacements prévus par les schémas d'aménagement.

**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 8 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

**ARTICLE 1AUth 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.

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.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées sont traitées conformément au règlement sanitaire en vigueur.

#### **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.

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 1AUth 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

### **ARTICLE 1AUth 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans 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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 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) et dans le cas d'opérations d'ensemble.

**ARTICLE 1AUth 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans 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

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

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

Non réglementé

**ARTICLE 1AUth 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 1AUth 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans 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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- pour les habitations individuelles : un étage sur rez de chaussée, sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit (R+1).
- pour les habitations collectives : 3 étages sur rez de chaussée, sans dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
- pour les résidences hôtels : 4 étages sur rez de chaussée sans dépasser 15 mètres à l'égout du toit.

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.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions publiques.

---

**ARTICLE 1AUth 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans 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

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

---

**ARTICLE 1AUth 12 - STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE 1AUth 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZP3 dans la ZPPAUP :

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

En outre, s'appliquent les dispositions du paragraphe suivant.

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 situés dans la partie comprise entre la voie et le bâtiment doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**2) Plantations**

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

---

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

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

---

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.60.

En secteur 1AUthc 1 et 2, 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 1AUx****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. C'est une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales ou des bureaux.

Elle comprend un secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP (la Pairauderie, portant un indice « z » dans le PLU). Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

Elle comprend un secteur 1AUxa réservé aux installations liées à l'énergie et aux eaux thermales et minérales. Une partie de ce secteur est concerné par un risque de mouvements de terrain et porte un indice "c1". Ce sous-secteur est soumis à un aléa fort et aucune construction nouvelle n'est autorisée dans ce secteur.

Ce sous-secteur UXac1 correspond également à une zone ZU3 de la ZPPAUP (Bellevue, indicés « z » également). Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

En outre, une petite partie de la zone couvrant le site FR 5402003 « Carrières de Bellevue », il est rappelé que 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), 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****ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**ARTICLE 1AUx 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 ;
- 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<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- 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 A L'EXCEPTION DES SECTEURS 1AUx et 1AUxac1**

**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.

**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,
- les habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et des installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités,
- 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 :**

- 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 pour ne pas rendre impossible ou plus onéreux la poursuite de l'urbanisation de la zone, *et qui soit compatible* avec les principes définis dans les schémas annexés au rapport de présentation.
- 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 SOUS-SECTEUR 1AUxa :**

**Ne sont admis dans le sous-secteur 1AUxa que les installations liées à l'énergie, aux eaux thermales et minérales, ainsi que leurs annexes, les clôtures et les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, les installations liées aux ordures ménagères ainsi que les équipements publics.**

Sont également autorisés les habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et des installations autorisées dans le sous-secteur 1AUxa, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

**IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR 1AUxac1**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs ni augmentation de ses effets:

- \* Les clôtures
- \* 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 m<sup>2</sup>
  - ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,
  - limiter les accès aux utilisateurs.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUx 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, en dehors des emplacements prévus par les schémas d'aménagement.

Les accès 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 6 mètres.

---

**ARTICLE 1AUx 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.

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.

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 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

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

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans la ZPPAUP, indicés « 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 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) Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des autres voies.
- 3) 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).

---

**ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans la ZPPAUP, indicés « 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

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).

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 1AUx 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 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans la ZPPAUP, indicés « z » :  
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) Règle**

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

---

**ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZU3 et ZP3 dans la ZPPAUP, indicés « 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.

---

**ARTICLE 1AUx 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 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de superficie de surface de vente.

---

**ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

I – Pour les secteurs classés en zone ZP3 dans la ZPPAUP :  
Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à la préservation des vues remarquables sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.  
En outre, s'appliquent les dispositions du paragraphe suivant.

## 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 situés dans la partie comprise entre la voie et le bâtiment doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 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.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUx 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 1AUza****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.

La zone 1AUza est destinée à recevoir tout ou partie du centre des congrès et de ses équipements associés, dont le programme technique figure en annexe. La zone 1AUza pourra d'autre part accueillir des constructions à vocation d'hébergement ou à vocation commerciale, de loisirs et de services.

Les constructions devront respecter les règles établies dans le règlement ci-dessous.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL****ARTICLE 1AUza 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**ARTICLE 1AUza 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CONDITIONS****1) - Rappels relatifs à 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'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<sup>o</sup> 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).

**2) 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 clôtures
- les abris de jardin
- les garages
- les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 6 du titre I du présent règlement).
- Les équipements à usage collectif

**3) Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes :**

- les opérations de construction comprenant habitations, bâtiments annexes, ainsi que les équipements collectifs et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, etc.),
- La création et l'extension des Installations Classées, à l'exception des carrières, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les piscines
- les équipements sportifs, éducatifs, de loisirs et de remise en forme,
- les équipements hôteliers, para-hôteliers ou résidences hôtelières,
- la restauration et les commerces,
- les équipements commerciaux et de loisirs,
- les locaux à usage de bureau, administration,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, intégrés à une construction ou à ses annexes (aire de stationnement, etc.).

**sous réserve que l'opération remplisse les conditions suivantes :**

- que l'opération 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 pour ne pas rendre impossible ou plus onéreux la poursuite de l'urbanisation de la zone, et qui soit compatible avec les principes définis dans les schémas annexés au rapport de présentation.
- 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUza 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.

Les accès 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 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 1AUza 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 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.

### 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.

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 1AUza 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 1AUza 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 2 mètres des voies existantes.

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 1AUza 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

L'implantation en limite séparative est admise. Si l'implantation de la construction n'est pas en limite séparative, alors la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 1AUza 9 - EMPRISE AU SOL.**

---

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

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

---

**ARTICLE 1AUza 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

La hauteur des constructions, en tous points par rapport au terrain naturel, n'excèdera pas :

- 13 m pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 25 m pour les autres constructions.

---

**ARTICLE 1AUza 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé. (Application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »)

Pour les équipements publics, d'intérêt général, les bâtiments de services et de loisirs, les équipements hôteliers, les équipements destinés à exploiter et valoriser les ressources naturelles locales : les formes et matériaux éloignés de l'architecture locale sont autorisés.

---

**ARTICLE 1AUza 12 - STATIONNEMENT**

---

Pour les équipements publics, d'intérêt général, les bâtiments de services et de loisirs, les équipements hôteliers, les stationnements sont dimensionnés en tenant compte d'une mutualisation des aires de stationnement existantes à l'échelle de la ZAC.

Dans les lotissements et les permis groupés, il devra être aménagé 1,5 place de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de l'opération.

---

**ARTICLE 1AUza 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les espaces libres de toute construction qui comprennent les aires de stationnement et divers équipements de plein air (bassins, cascades, fontaines, terrasses, solarium, etc.) devront avoir un traitement paysager spécifique qui contribue à l'insertion des équipements dans le site du Val de Seugne.

***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

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

---

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,6.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU****ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME****Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains non équipés ou insuffisamment équipés en réseaux d'infrastructure, et qui sont affectés à l'extension future et organisée de l'urbanisation. Ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation immédiate sous forme d'opération d'ensemble. C'est une zone d'urbanisation à long terme réservée à l'accueil d'habitation qui sera ouverte à l'urbanisation lorsque la municipalité le décidera par modification du PLU. Elle comprend un secteur inclus dans une zone ZP3 de la ZPPAUP (La mouillère, indicé « z »). Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL****ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS  
CONDITIONS****1) - Rappels relatifs à 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 ;
- 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.

**2) Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :**

- L'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette réalisée n'excède pas 100 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation de la révision du POS, que la surface de l'extension

n'excede pas une emprise au sol supplémentaire équivalente à 50 % de l'emprise au sol du bâti existant,

- les abris de jardin, les garages, les clôtures liés aux constructions existantes,
- les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement) et les équipements à usage collectif,
- l'extension de bâtiments agricoles existants,
- 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).
- La réalisation de travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés,

### **3) l'urbanisation pourra se faire sous réserve de remplir les conditions suivantes :**

- sous la forme d'un aménagement d'ensemble, prenant en compte les problématiques de maintien des fonctions écologiques, le cadre de vie des futurs habitants, la perception de la commune par les usagers de la future rocade, les liaisons avec le cœur de ville actuel, etc...
- après modification du PLU.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucun accès direct sur la future rocade ne sera autorisé.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles applicables sont les mêmes que celles de l'article 1AU 6 de la zone 1AU.

---

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

Les règles applicables sont les mêmes que celles de l'article 1AU 7 de la zone 1AU.

---

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

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 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU****ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME****Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains non équipés ou insuffisamment équipés en réseaux d'infrastructure, et qui sont affectés à l'extension future et organisée de l'urbanisation. Ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation immédiate sous forme d'opération d'ensemble. C'est une zone d'urbanisation à long terme réservée à l'accueil d'habitation qui sera ouverte à l'urbanisation lorsque la municipalité le décidera par révision du PLU après la réalisation une évaluation environnementale au titre des articles L 121.10 et suivants du code de l'urbanisme. Elle comprend un secteur inclus dans une zone ZP3 de la ZPPAUP (La mouillère, indicé « z »). Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL****ARTICLE 3AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 3AU 2 est interdite.

**ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS  
CONDITIONS****1) - Rappels relatifs à 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 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.

**3) l'urbanisation pourra se faire sous réserve de remplir les conditions suivantes :**

- sous la forme d'un aménagement d'ensemble, prenant en compte les problématiques de maintien des fonctions écologiques, le cadre de vie des futurs habitants, la perception de la commune par les usagers de la future rocade, les liaisons avec le cœur de ville actuel, etc...
- après révision du PLU,
- après avoir fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale au titre des articles L121.10 et suivants du code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucun accès direct sur la future rocade ne sera autorisé.

### **ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

### **ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Sans objet

### **ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementé

---

**ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

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 3AU 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 A

### ZONE DE RICHESSES NATURELLES

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu naturel à protéger en raison notamment de sa valeur agricole. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver. Y sont également admises les activités de mise en valeur des bâtiments ou des espaces agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette zone comprend des secteurs inclus dans la zone ZP2 et la ZU3 de la ZPPAUP. Ces secteurs sont indiqués « 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 A 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 non mentionnée à l'article A 2 est interdite.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 1) - Rappels relatifs à 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<sup>o</sup> 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.

## 2) Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme selon le cas, soit au règlement sanitaire départemental soit à la réglementation des installations classées.
- Les constructions, installations et travaux désignés ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions ainsi que les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris, piscines à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole. Ils devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Dans le cas de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
  - Les activités agro-touristiques (fermes auberges, activités équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, chambres d'étapes, etc...) et leurs annexes, les piscines, les campings et aires naturelles de campings à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole en activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- les ouvrages tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, repérés sur le document graphique,
- La réalisation de travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés,

3) Prescriptions applicables dans les secteurs Az compris dans le périmètre de la ZPPAUP : Outre les dispositions ci-dessus éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

4) Dans les secteurs de protection des richesses du sol et du sous-sol indiqués sur les documents graphiques par une trame :

les constructions et installations ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation applicables aux carrières.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****1- Accès**

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Aucun accès direct sur la future rocade ne sera autorisé.

Les accès 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.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

**2 - Voirie**

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.

**ARTICLE A 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.

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public.

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur, après avis de la direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

**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.

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

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.

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.

### **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.

---

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées

---

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

---

**I – Pour les secteurs indicés « 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**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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).

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

I – Pour les secteurs indicés « z » dans 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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché, 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 une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques d'utilité publique décrits à l'article 6 du titre I du présent règlement.

Aucune construction ne peut édifiée à moins de 10 mètres des limites des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

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

Non réglementé

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

I – Pour les secteurs indicés « z » dans 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 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) Règle

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

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.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m.

---

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### I – Pour les secteurs indiqués « z » dans 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 A 12 - STATIONNEMENT

---

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

---

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

### 1) Plantations

Les abords des bâtiments agricoles nouveaux notamment dans les parties les plus exposées, devront être plantées de manière à intégrer le bâtiment dans son environnement. Il n'est pas exigé de masquer totalement les bâtiments mais chercher plutôt la mise en valeur des éléments qualitatifs du bâti par la variété des essences et des hauteurs adaptées des plantations.

Le choix des plantations devra se faire en fonction de leur caractère d'adulte (port, opacité, hauteur). Les plantations devront être composées de bosquets, d'arbres isolés, de haies libres et variées, à base d'essences locales.

### 2) 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.

### 3) 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 A 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 bâties (hameaux ou constructions isolées 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 bâties 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 bâties 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<sup>o</sup> 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 indiquée 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 indiquée :

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 maçonées,
- 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 m<sup>2</sup>
  - 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 ruisseau 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) Elements 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

### ZONE NATURELLE PROTEGEE

#### Caractère de la zone

La zone ND a une vocation d'espace naturel où l'urbanisation est fortement limitée.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur D3, situé au Nord de la ZAC, comprend un moulin et ses abords immédiats.
- Le secteur D5 comprend les terrains situés aux abords d'une ancienne carrière et la carrière elle-même.

Ce dernier secteur est concerné en partie par le risque de mouvements de terrain. Les principes du PPR s'appliquent.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE ND1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1) Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article ND2.
- 2) Prescriptions applicables au sous-secteur ND5c2

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 (1ère à 4ème 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.

## ARTICLE ND2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

**Dans le sous-secteur ND5c2, les constructions et utilisations du sol admises dans ce paragraphe I ne peuvent l'être que sous réserve des dispositions prévues au paragraphe II du présent article.**

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 20 % de la SHOB du bâti existant
- la restauration et l'aménagement des constructions existantes
- les aménagements ponctuels de type mobilier urbain, kiosque, pergola, fontaine, etc, liés à la mise en valeur de l'espace naturel et du bâti existant,
- les travaux et équipements nécessaires à la recherche, la conservation et la mise en valeur du site préhistorique de « chez Pineau ».

### II - DANS LE SOUS-SECTEUR ND5c2, sont autorisés:

- \* 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 I de l'article ND2), 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.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ND3 – ACCES ET VOIRIES

Sans objet.

### ARTICLE ND4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1 – Eau potable**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **2 - Assainissement**

##### a) eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

##### b) Eaux pluviales

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

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.

### ARTICLE ND5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

---

**ARTICLE ND6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales.

---

**ARTICLE ND7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

**ARTICLE ND8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE ND9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE ND10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres.

---

**ARTICLE ND11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

---

**ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE ND13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces libres pourront être paysagés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE ND 14 – OCCUPATION MAXIMALE DU SOL**

---

Sans objet

## **Annexes :**

**RECOMMANDATIONS DU P.P.R. RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE D'INONDATION****1/ Mesures destinées à la préservation des écoulements et du champ d'expansion de crues**

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 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.

**2/ Mesures destinées à éviter l'aggravation des risques et des dommages****\* Aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PPR**

A l'occasion de la réalisation de travaux d'aménagement sur un bâtiment existant:

- des mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la cote de référence seront prises (dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils par exemple).

**\* Contrôle et limitation des changements d'affectation des espaces**

- Aucun défrichage ne sera admis sur la zone du présent PPR, sauf s'il est accompagné de mesures compensatoires suffisantes.
- L'exploitation, la coupe de bois et de haies arborées, sont autorisées sous réserve de mesures de replantation pour des surfaces équivalentes en respectant le même sens de plantation.
- L'arrachage des haies devra être évité.
- Le maintien des prairies permanentes et des prairies naturelles est recommandé (destruction sous réserve de mesures de compensation en surfaces équivalentes de prairies artificielles en zone de risque identique).

**ANNEXE – PRESCRIPTION DES PLANTATIONS DANS LA ZAC**

L'aménagement paysager devra participer à l'intégration de la ZAC du Val de Seugne dans son contexte environnemental et paysager, mais il doit aussi être un vecteur de l'image du Val de Seugne.

Aussi, deux types d'aménagement ont été envisagés :

- des haies bocagères, à proximité des zones vouées à de nouvelles habitations,
- des espaces verts d'accompagnement le long de la RD 142, qui annoncent déjà certaines ambiances du parc floral.

Le traitement paysager respectera les recommandations suivantes :

- les haies bocagères auront une largeur constante de 1,50 m. Implantées en limite de périmètre ZAC, les végétaux qui les composeront seront choisis dans la liste qui suit.  
La proportion d'arbres dans les haies ne devra pas excéder 1/3.

<b>Arbres (baliveaux)</b>	
Acer campestris	Erable champêtre
Carpinus betulus	Charme commun
Prunus avium	merisier
Quercus ilex	Chêne vert
Quercus pubescens	Chêne pubescent
Quercus robur	Chêne pédonculé
Salix alba	Saule blanc
Salix capraea	Saule meursault
Sorbus torminalis	Alisier torminal
<b>Arbustes</b>	
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna	Aubépine à un style
Evonymus europaeus	Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare	Troène commun
Prunus spinosa	Prunellier
Syringa vulgaris	Lilas

- les plantations d'accompagnement de la RD 142 ne devront pas excéder 1,50 m de hauteur de manière à éviter la formation d'un mur végétal entre la voie et la ZAC. Les végétaux utilisés devront faire référence au voyage, à l'exotisme et à l'histoire de Jonzac, comme dans le parc floral. Aussi seront-ils principalement choisis dans la liste suivante :

Caragana arborescens	Arbres aux pois
Choisya ternata	Oranger du Mexique
Cornus stolonifera 'flaviramea'	Cornouiller à bois jaune
Escallonia x cv	
Fatsia japonica	
Forsythia 'marée d'or'	
Hibiscus moscheutos	Hibiscus des marais
Hibiscus syriacus cv	Althéa

<b>Indigofera gerardiana</b>	Indigotier
Lavatera olbia cv	Lavatère
Lagerstroemia indica cv	Lilas des Indes
Leycesteria formosa	Arbre aux faisans
Pleioblastus fortunei 'Variegata »	Bambou nain
Pleioblastus pygmaeus = distichus	Bambou nain
Punica granatum	Grenadier
Rosiers paysagers	
Salix humilis 'Microphylla repens »	Saule nain
Symporicarpos x chenaultii	symphorine
Viburnum tinus	Laurier tin