



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Hérault

5

REGLEMENT DU PLU

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 2007

Modifié par délibération du Conseil municipal du 28 février 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 27 mai 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 20 mars 2013

Modification simplifiée approuvée par délibération du 12 décembre 2013

REVISION SIMPLIFIEE « Domaine de Caylus » approuvée par délibération du 20 janvier 2014

Modification simplifiée approuvée par délibération du 23 décembre 2014



SOMMAIRE

PREAMBULE :	5
RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE	5
TITRE I :	7
DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II :	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	54
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	56
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	80
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	101
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	119
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	135
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	150
TITRE III :	162
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	162
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU.....	164
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	179
TITRE IV :	198
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	198
CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	199
TITRE V :	211
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	211
CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	213
ANNEXE 1 : CLÔTURES - ZAC DES ALLEES DE CESAR	223
ANNEXE 2 : SCHEMAS D'ORGANISATION TYPES LE LONG DU LINEAIRE DE L'AVENUE DE L'EUROPE	229
ANNEXE 3 : PALETTE VEGETALE	233
ANNEXE 4 : PALETTE D'ENDUITS – COULEURS DE REFERENCE ZONE UA	251
ANNEXE 5 : HIERARCHIE DU RESEAU PUBLIC DES ESPACES PUBLICS DE VOIRIE	253

PREAMBULE :

RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Castelnau-le-Lez, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : « Le permis de construire ne peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la **salubrité** ou à la **sécurité publique**. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique » ;
- R.111-3-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de **vestiges archéologiques** » ;
- R.111-4 : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas **desservis** par des **voies publiques ou privées** dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

- R.111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des **préoccupations d'environnement** définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. » ;
- R.111-15 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. La référence aux directives d'aménagement national a été abrogé par le décret n°98-913 du 12 octobre 1998. » ;
- R.111-21 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux** avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :

- ZAC des Allées de César
- ZAC et P.A.E. du Domaine des Oliviers
- PAE des Berges du Lez

3. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) du code de l'urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé un **sursis à statuer**.

4. L'article L.421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique :

« Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

5. Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- La zone UA
 - La zone UB composée des secteurs UB, 1UB, 2UB, 3UB, 4UB et 5UB
 - La zone UC composée des secteurs UCI, UCII, UCIII, UCIV, UCV et UCVI (décomposé en sous secteurs UCVI.1, UCVI.2, UCVI.3, UCVI.4, UCVI.5)
 - La zone UD composée des secteurs UD, 1UD, 2UD, 3UD et 4UD
 - La zone UE composée des secteurs UE, 1UE, 2UE et 3UE.
 - La zone UP
-
- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « **AU** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent :

- La zone 0AU,
- La zone 1AU.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « **A** ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement.

- **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

Peuvent être classées en zones naturelles 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.

Elles sont regroupées au Titre V du présent règlement et comprennent deux secteurs :

- Le secteur 1N,
- Le secteur 2N.

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un risque naturel lié aux inondations, aux phénomènes de ruissellement urbain ou aux mouvements de terrain. Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté sur les documents graphiques ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont rappelées dans l'article 7 du titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ainsi qu'en annexe du PLU.

Par ailleurs :

- **les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- 3) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R123-10 du Code de l'Urbanisme)
- 4) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- **les Espaces Boisés Classés** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques ainsi que des **éléments de paysages (alignements d'arbres) et des éléments de bâtis (à requalifier ou à valoriser)** faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1 7^{al}alinéa du Code de l'Urbanisme (lesquelles prescriptions sont énoncées dans le présent règlement de la ou des zones concernées).

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Un périmètre de desserte par le tramway (rayon de 300 m de part et d'autre de l'axe)** a été institué afin de préciser des règles de stationnement particulières.

- **Deux périmètres ont été délimités au titre de l'article L.123-2** du Code de l'Urbanisme afin de créer une servitude permettant à la commune de limiter l'urbanisation dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

- **Des linéaires de voies publiques majeures** ont été repérés sur les documents graphiques afin de définir des règles d'implantation des constructions particulières. Ils correspondent notamment à des « linéaires d'activités » où le rez-de-chaussée exposé à la voirie doit être obligatoirement affecté à des activités.

Ces linéaires intéressent les Avenues de l'Europe, du Mas de Rochet et de la Pompignane.

- **Les bâtiments agricoles existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été repérés sur les documents graphiques et listés dans le rapport de présentation.

- **Des orientations d'aménagement particulières** ont été définies sur certains secteurs à enjeux, à savoir : le stade Jean Fournier, le secteur de Caylus, le pôle sportif et de loisirs de Courtarel, les polarités urbaines de l'avenue de l'Europe, le secteur du « Mas de Rochet », de Sablassou et le Lez Vert.

ARTICLE 4 : ECHELLE D'APPLICATION DE REGLES DU PLU. ARTICLE R123-10-1 CODE DE L'URBANISME.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-10 -1 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne sera pas apprécié au regard de la totalité des règles du plan local d'urbanisme. Ces règles vaudront distinctement pour chaque parcelle issue de cette division (construction par construction) et non globalement, au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du présent règlement.

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « **le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée à l'identique des affectations et des surfaces ou volumes. Toutefois, le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera tenu compte de la surface de plancher préexistante. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume préexistant. Cette reconstruction devra tenir compte des prescriptions du plan de prévention du risque Inondation. L'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité et /ou à la mise en conformité des immeubles existants, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Des prescriptions particulières peuvent toutefois être imposées de façon à ce que ces installations ne portent pas atteinte à la composition des cours, des espaces extérieurs et des façades des immeubles.

c) Espaces libres et plantations (article 13)

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : RISQUES NATURELS

L'article R 123-11 du code de l'urbanisme dispose que « [...] Les documents graphiques font [...] apparaître s'il y a lieu :

b) les secteurs [...] où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...] ».

Le DCS (Dossier Communal de Synthèse des risques majeurs), le DICRIM (Dossier d'information communal sur les risques majeurs-2005), les études géologiques réalisées par ailleurs (notamment Etude ANTEA- Septembre 1998), le porter à connaissance du Préfet pour le PLU ainsi que le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral ont permis d'identifier **trois types de risques naturels** en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- le risque inondation (objet du PPRI approuvé)
- le risque géologique (mouvements de terrain)
- le risque feu de forêt

7.1. Risque inondation

En application des articles R 111-2 et R 111-3 du code de l'urbanisme, et de la loi du 22 Juillet 1987, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques ci- dessous :

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende :

I - ZONE INONDABLE DE RISQUES GRAVES : (Secteur inondable A)

Ce secteur inondable de risques graves concerne le site du ruisseau des Canaux, la partie amont du Lez (secteur du Martinet) et le secteur situé en aval du bassin de rétention de l'Enclos Saint Nicolas (Chemin du Champ Juvénal), secteurs hydrologiques non couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral.

Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
-----------	---------------------------	-----------

	<p>1 - <u>ouvrages d'intérêt général</u></p> <p>sous réserve des conclusions d'une étude d'impact hydraulique des ouvrages, et le cas échéant des résultats d'une enquête publique. Les conséquences de l'inondation sur les ouvrages doivent être minimales.</p> <p>2 - <u>constructions habitables existantes</u></p> <p>aménagement autorisé sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol, le nombre de logements, de ne pas créer d'ouverture supplémentaire ou d'aménager des ouvertures existantes au-dessous du niveau des plus hautes eaux centennales ou historiques.</p> <p>3 - <u>constructions non habitables</u></p> <p>a) <u>existantes</u> aménagement autorisé sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol, et que toutes mesures soient prises par le propriétaire pour que la construction ne souffre pas de l'inondation.</p> <p>b) <u>nouvelles</u> autorisées sauf contre indications hydrauliques et à condition que toutes les mesures soient prises par le propriétaire pour que la construction ne souffre pas de l'inondation. * abris de jardin < 10 m² non jointifs. * bâtiment unique dont la superficie au sol ne dépasse pas 1 % de celle de la parcelle ou de l'ensemble des parcelles concernées avant morcellement et dont la dimension ne dépasse pas 10 m².</p>	<p>1 - <u>exhaussements, remblais, murs de clôture</u></p> <p>2 - <u>constructions habitables nouvelles</u></p> <p>3b - <u>constructions non habitables nouvelles</u> (bâtiments sanitaires et d'accueil des campings...)</p> <p>4 - <u>occupations non permanentes nouvelles</u> (campings, stationnement de caravanes, piscines...)</p>
--	---	---

II - ZONES CONCERNES PAR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PPRI.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné sur la Commune de Castelnau Le Lez est divisé en 3 zones :

- des zones rouges très exposées correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale,
- des zones bleues exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues,
- une zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

Elles sont figurées au document graphique par des hachures dont la signification est rappelée en légende.

Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en œuvre les mesures de prévention nécessaires.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- la cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m.

- le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous face du 1^{er} plancher aménagé

1 – Carrières.

Les demandes d'ouvertures et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche).

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 20.12.96 et au schéma départemental des carrières.

2 – Travaux en rivière.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

3 – Maîtrise des eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92-3 sur l'Eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la Loi sur l'Eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m² imperméabilisés.

4 – Alerte aux crues.

Il n'existe pas, actuellement, de surveillance communale de montée des eaux par station de mesure. Cependant la Commune de Montpellier possède un système d'annonce de crue sur le Lez et des procédures d'alerte sont établies en partenariat par les deux communes.

Une organisation communale de surveillance et d'alerte est mise en astreinte pendant les périodes à risques.

Des mesures de protection immédiates peuvent être ordonnées : barrières, interdiction de circuler, notamment Rue du Prado et Chemin du Lez. Le point de regroupement prévu est le Palais des Sports ou l'Espace Rencontres. L'information de la population se fait en Mairie et à la Direction Programmation Aménagement Environnement par la consultation du PLU, du PPRI et du DICRIM.

En cas d'alerte, la population est avertie par sirène et par haut parleur sur véhicules.

5 – Travaux de protection et mesures de mitigation.

Les préconisations exposées poursuivent trois objectifs :

- assurer la sécurité des personnes ;
- limiter les dommages aux biens ;
- faciliter le retour à la normale.

5.1. Assurer la sécurité des personnes.

Faciliter la mise hors d'eau des personnes et l'attente des secours.

Mesure 1 : Identifier ou créer une zone refuge.

Faciliter l'évacuation des personnes.

Mesure 2 : Créer un ouvrant de toiture

Mesure 3 : Créer un balcon ou une terrasse.

Mesure 4 : Poser des anneaux d'amarrage pour faciliter l'évacuation par bateau.

Mesure 5 : aménager les abords immédiats de l'habitation.

Assurer la résistance mécanique du bâtiment.

Mesure 6 : Gros œuvre (fondations, murs, planchers, charpente). Protéger les fondations par l'extérieur. Eviter l'affouillement des fondations.

Assurer la sécurité des occupants et des riverains en cas de maintien dans les locaux.

Mesure 7 : Empêcher la flottaison d'objets et limiter la création d'embâcles.

Mesure 8 : Matérialiser les emprises des piscines et bassins.

5.2. Limiter les dommages aux biens.

Limiter la pénétration de l'eau dans le bâtiment.

Mesure 9 : Installer des batardeaux (barrières anti inondation)

Mesure 10 : Occulter les bouches d'aération et de ventilation, les trappes d'accès au vide sanitaire par des dispositifs temporaires.

Mesure 11 : Obturer les gaines des réseaux.

Mesure 12 : Protéger les serres et les vérandas (toutes surfaces vitrées)

Limiter la pénétration d'eau polluée dans le bâtiment.

Mesure 13 : Renforcer l'arrimage des cuves et bouteilles d'hydrocarbures. Sceller la citerne de combustible sur des appuis lestés.

Mesure 14 : Installer des clapets anti retour (réseau d'eaux usées)

Choisir les équipements et techniques de construction.

Mesure 15 : Utiliser des isolants thermiques retenant faiblement l'eau (Laine de verre à éviter). Choisir des matériaux hydrofuges et ventilés.

Mesure 16 : Eviter les cloisons en plaque de plâtre.

Mesure 17 : Installer des menuiseries en plastique dur.

5.3. Faciliter le retour à la normale.

Faciliter la remise en route des équipements.

Mesure 18 : Mettre hors d'eau le tableau électrique, compteurs EDF GDF et réseau téléphonique (50 cm au dessus du niveau d'eau maximal) S'assurer de l'étanchéité des raccordements EDF, GDF, PTT.

Mesure 19 : Créer un réseau électrique descendant.

Mesure 20 : Créer un réseau électrique séparatif pour les pièces inondées.

Mesure 21 : Mettre hors d'eau les installations de chauffage, centrales de ventilation et de climatisation. Remonter l'évent de la citerne de combustible au dessus du niveau d'eau maximal.

Faciliter l'évacuation de l'eau.

Mesure 22 : Installer des portes et porte fenêtres avec un seuil de faible hauteur.

Mesure 23 : utiliser une pompe pour rejeter l'eau vers l'extérieur.

Faciliter le nettoyage.

Mesure 25 : Installer un drain périphérique. Les drains assurent une baisse plus rapide du niveau d'eau dans le sol. Prévoir une évacuation en fond de sous sol, avec clapet anti retour.

ZONES ROUGES

La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau, et les courants peuvent être très importants.

On distingue trois types de zones rouges :

1. **ZONE ROUGE « R »** : pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 m
2. **ZONE ROUGE « RU1 »** : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 1,50 m en crue centennale, ou si la lame d'eau est comprise entre 0,5 et 1,5 et si l'extension continue de l'urbanisation est possible en dehors de la zone inondable.
3. **ZONE ROUGE « RU2 »** : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau comprise entre 0,50 m et 1,50 m en crue centennale et si l'extension continue de l'urbanisation n'est pas possible en dehors de la zone inondable.

Objectifs	Zones	Clauses réglementaires
DISPOSITIONS GENERALES	R - RU1 R - RU1 R - RU1 R - RU1 R - RU1	<p><u>SONT INTERDITS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé « SONT ADMIS ») • En particulier les réparations au gros œuvre des dégâts occasionnés uniquement par les crues. <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de matériaux et conditionnement susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. • Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants. • Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché...) en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août.

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
MAINTENIR AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE	ET R – RU1 R – RU1 R	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...) • Les modifications de constructions : sans extension de l'emprise au sol, sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et améliore la sécurité des personnes, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la sous face des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE. • Si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m, l'extension des bâtiments d'activités industrielle ou agricole, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de prendre en compte les impératif d'écoulement des crues, que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, - et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES. MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p> <p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	R - RU1	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les forages A.E.P. • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. • Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique. • La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sans mur de soubassement <p><u>OPERATIONS D'URBANISATION EN COURS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Après un examen au cas par cas, pour les opérations d'urbanisation (ZAC, PAE, lotissements...) déjà autorisées dont les équipements sont terminés et seulement pour les secteurs déjà commercialisés, les constructions pourront être admises lorsque la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m.
	R - RU1	
	R - RU1	
	R - RU1	

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU CHAMP D'EXPANSION DE CRUES</p> <p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES</p> <p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p> <p>« <u>RECOMMANDATIONS</u> »</p> <p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES</p>		<p><u>SONT ADMIS</u></p>
	R - RU1	<p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
	R - RU1	<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
	R – RU1	<ul style="list-style-type: none"> • la réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) dont la mise hors d'eau est difficile au niveau du terrain naturel et qui en créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
	R – RU1	<p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien du lit mineur par déboisement ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.
R	<ul style="list-style-type: none"> • L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE. <p><u>MODES CULTURAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les modes cultureaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage. 	

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
FACILITE L'ORGANISATION DES SECOURS « <u>RECOMMANDATIONS</u> »	R – RU1 R – RU1	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif de crues. • A l'échelle du bassin, la mise en place d'un système local et démultiplié d'alerte aux crues, à partir de données météorologiques et pluviométriques est préconisé.

ZONE BLEUE Bn

<p>La zone bleue correspond à une zone d'expansion des crues. On distingue deux types de zones bleues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone <u>bleue Bn</u> : pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver • La zone <u>bleue Bu</u> : pour les secteurs déjà fortement urbanisés 	
Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	<p style="text-align: center;">I - <u>ZONE BLEUE Bn</u></p> <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS ». <p><i><u>UTILISATIONS DU SOL</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements • Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants • Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines...) en dehors du 15 avril au 15 septembre.

ZONE BLEUE Bn

Objectif	Clauses réglementaires
<p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p><u>SONT ADMIS :</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures) • L'extension des bâtiments d'habitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois) et leur modification, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même et améliore la sécurité des personnes, - et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque. • L'extension des bâtiments d'activités industrielle ou agricole, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, - et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. <p><u>CAMPINGS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La création et l'extension de campings peuvent être autorisées après étude hydraulique et levé topographique dressés par un géomètre expert. <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'ils seront autorisés, ils font l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixera les conditions d'exploitation en fonction des critères hydrauliques. • L'implantation d'HLL dans les campings peut éventuellement être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE. • Dans les campings sont en outre admis les travaux d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

ZONE BLEUE Bn

Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air. • Les surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement liées aux activités autorisées à l'alinéa 1 tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, sous réserve que la sous face des planchers soit calée à la cote de la PHE et que les conséquences de ces aménagement sur l'écoulement des crues soient négligeables. • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. • Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique. • Les forages A.E.P. • Tous travaux d'aménagements, sans création de remblais, destinés à créer des parcs et jardin d'agrément. • La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sans mur de soubassement

ZONE BLEUE Bn

Objectif	Clauses réglementaires
	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>OPERATIONS D'URBANISATION EN COURS</u> (à la date d'approbation du PPR)</p> <p><u>Deux cas :</u></p> <p>1-<u>Opération autorisée sans début d'exécution</u> Si hauteur d'eau en crue centennale inférieure à 20 cm : - l'opération peut être terminée en calant la sous face du plancher à la cote de PHE.</p> <p>Si hauteur d'eau en crue centennale est comprise entre 20 cm et 50 cm : - l'opération doit être stoppée sauf cas exceptionnel</p> <p>2-<u>Opération autorisée en cours d'équipement ou déjà équipée</u> l'opération peut être terminée en calant la sous face du 1er plancher à la cote de PHE</p> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues. • La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues. • La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) dont la mise hors d'eau est difficile au niveau du train naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

ZONE BLEUE Bu

Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p> <p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p style="text-align: center;">II- <u>LA ZONE BLEUE Bu</u></p> <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS » . • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues, et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. <p><u>SONT ADMIS :</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien, la modification et l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas créer de surface de plancher en dessous de la cote de PHE. <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La création de constructions nouvelles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, - de ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la cote de PHE sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune. • La création d'ouvrages de protection rapprochée dans des lieux fortement urbanisés après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval.

ZONE BLEUE Bu

Objectif	Clauses réglementaires
<p style="text-align: center;"><u>« RECOMMANDATIONS »</u></p> <p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u> Ces objectifs seront atteints en respectant les règles techniques ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits anti-corrosifs. - Les constructions devront être fondées dans le sol de façon à résister aux affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées. - Les matériaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes etc...), et les revêtements (sols, murs,...) situés en dessus de la côte de référence devront être réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités. - Les réseaux intérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés en dessus de la côte de référence. - Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour, s'ils sont situés en dessous de la cote de référence. - Les dépôts et stockages de toutes natures doivent être réalisés sur des plateformes calées au dessus de la cote de référence. - Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence. • Les clôtures et plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

ZONE BLEUE Bu

Objectif	Clauses réglementaires
<p>LIMITATION DES EFFETS INDUITS « <u>PRESCRIPTIONS</u> »</p> <p>FACILITE L'ORGANISATION DES SECOURS « <u>REOMMANDATIONS</u> »</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux de terrassement, après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval, qui sont de nature à protéger les lieux déjà fortement urbanisés. • La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues. • La réalisation de petites voiries (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du sol • Le stockage de produits polluants nécessaires à la consommation individuelle sous réserve qu'il soit réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcs de stationnement des véhicules. • A l'échelle du bassin, la mise en place d'un système local et démultiplié d'alerte aux crues, à partir de données météorologiques et pluviométriques est préconisé.

III – RUISSELLEMENT URBAIN. POINTS NOIRS (SCHEMA DIRECTEUR PLUVIAL)

Dans les secteurs UB, 2UB, UD, 1UD, 4UD, UE, 1UE, 0AUa, 1N, 2N et A, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

Les établissements à enjeux devront prendre en compte les effets prévisibles de la crue exceptionnelle, dans leur conception et dans leur fonctionnement afin de limiter au maximum les dommages subis ou provoqués.

A cet effet, l'extension, la construction, la surélévation et/ou la reconstruction des bâtiments, les nouvelles installations et travaux autorisés respecteront les prescriptions déclinées ci après.

Ces prescriptions font référence à des cotes d'inondation (« cotes de référence ») définies soit à partir des Plus Hautes Eaux observées à l'occasion d'évènements pluviométriques exceptionnels, soit à partir de modélisations hydrauliques concernant des secteurs particuliers de la ville. Les cotes de référence seront fournies sur demande par les services techniques de la Commune.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- L'entretien, la modification et l'extension de constructions existantes est admise sous réserve de ne pas créer de surface de plancher aménagé en dessous de la cote de référence.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- La création de constructions nouvelles est admise, sous réserve :
 - que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de référence ;
 - de ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la cote de référence sauf exception liée à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune. Dans ce dernier cas, des dispositions spécifiques devront permettre d'éviter la pénétration des eaux.
- Les remblais éventuels seront limités à l'emprise du bâtiment et à son accès. Le talutage sera au maximum de 1 verticalement pour 2 horizontalement.
- Tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné, sera éliminé.

Toutes les constructions et installations seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées,

Les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent au minimum aux forces exercées par les écoulements,

Les fondations, murs, ou éléments de structures devront comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits anti-corrosifs.

Les citernes, cuves et fosses devront être suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage devra être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.

Les produits dangereux, polluants ou flottants seront stockés au minimum au-dessus de la cote de référence.

Les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleurs devront être équipés d'une protection thermique hydrophobe,

Les installations d'assainissement devront être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues. Les canalisations d'évacuation des eaux usées devront être équipées de clapets anti-retour automatiques afin d'éviter le refoulement des eaux d'égouts.

Des tampons d'assainissement sécurisés, pour les parties de réseaux pouvant être mises en charge lors des inondations, seront installés.

Réseaux téléphoniques : Les coffrets de commande et d'alimentation devront être positionnés au-dessus de la cote de référence. Sous cette cote, les branchements et les câbles devront être étanches

Réseaux électriques : Les postes de distribution d'énergie électrique et les coffrets de commandes et d'alimentation devront être facilement accessibles en cas d'inondation et être positionnés au-dessus de la cote de référence. Sous cette cote, les branchements et les câbles devront être étanches.

CLOTURES

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. et pourront être de type suivant :

- haies vives,
- grillages,
- clôtures à 3 fils maximum, espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 m.

Les clôtures montées sans fondation faisant saillie au sol sont préconisées pour préserver une transparence maximale à l'écoulement.

PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

IV – ZONES A RISQUES NON DELIMITES

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales.

ANNEXE A L'ARTICLE 3 DU TITRE I

Définitions des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Les bandes de terrains dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - <u>Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques</u> :		
LE LEZ	Définie sur le plan de zonage	Zone présumée à risque d'inondation.
2 - <u>Autres cours d'eau permanents ou temporaires</u>	4 m minimum à compter du haut des berges.	

7.2. Risque géologique

Des risques géologiques sont ponctuellement recensés et peuvent justifier des prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique. Ces risques font l'objet de relevés cartographiques repérés aux documents graphiques du PLU et plus globalement d'un rapport annexé au présent PLU.

Pour appréhender l'importance du phénomène et de son impact vis-à-vis de la sécurité des biens et des personnes, la vulnérabilité des différents fronts de falaise recensés a été évaluée dans le cadre d'une étude des risques géologiques (ANTEA Septembre 1998) suivant **trois degrés de sensibilité** :

- vulnérabilité forte : proximité immédiate d'habitation (moins de 5 m)
- vulnérabilité moyenne : proximité immédiate de voie de circulation (moins de 5 m) ou d'un domaine accessible au public
- vulnérabilité faible : domaine non aménagé et a priori non accessible au public

L'analyse conjointe de l'intensité de l'aléa géologique et du degré de vulnérabilité a permis d'apprécier le niveau de risque de chaque front de falaise recensé.

Sur la base de cette appréciation du niveau de risque, 8 articles règlementaires peuvent potentiellement traduire cette prise en compte du risque et être prescrits :

- Article 1 : tout désherbage ou mise à nu du sol sera proscrit en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.
- Article 2 : toute plantation arborescente ou arbustive à fort développement racinaire sera proscrite en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.
- Article 3 : tout déversement d'eaux pluviales dans le sol (à des fins de percolation) sera proscrit. Ces eaux seront collectées et déversées dans le réseau, par l'intermédiaire de fossés étanches.
- Article 4 : toute percolation directe d'eaux usées dans le sol sera proscrite. Les dispositifs d'assainissement autonome seront pourvus de drains collecteurs. Les effluents seront dirigés vers le réseau public.
- Article 5 : risque géologique faible. Tout terrassement ou activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) sera mené dans un souci de pérennité des fronts de taille, c'est-à-dire par la prise en compte des mesures individuelles simples et adaptées à l'ampleur de l'aménagement.
- Article 6 : risque géologique moyen. Dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, il conviendra de vérifier que tout aménagement est compatible avec les instabilités présentes sur les fronts de taille ou de prévoir des mesures compensatoires adaptées. De même, il conviendra de s'assurer que les aménagements prévus n'aggravent pas le risque géologique dans en en dehors de ses limites propres, notamment dans le cas de terrassement et de fondations. Une attention particulière sera apportée à la maîtrise des eaux.
- Article 7 : risque géologique fort. Toute activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) ou aménagement destiné au public situé dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, doit être précédée d'études visant à :
 - la définition de modalités constructives claires, notamment en ce qui concerne les fondations et la réalisations des terrassements ;
 - et/ou la définition de mesures de consolidations des fronts de taille (soutènement, drainage , gabionnage...)
- Article 8 : risque géologique non déterminé. Toute activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) inclura préalablement la réalisation d'une expertise géologique spécifique visant à déterminer le degré de risque géologique du front de taille concerné.

Les préconisations générales exposées ont vocation à prévenir et minimiser les dégâts.

Avant de construire, appliquer les règles de l'art :

- drainage périphérique des constructions
- Création de joints entre les parties de construction diversement chargées
- Protection des fondations contre les eaux de ruissellement
- Fondations spéciales et éloignement des végétaux vis-à-vis des fondations.

7.3. Risque sismique

Jusqu'en 2010, l'ensemble du département de l'Hérault était en zone de sismicité nulle et aucune réglementation particulière ne s'appliquait en matière de construction.

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique dit « plan séisme » lancé en 2005, la nouvelle carte d'aléa sismique pour la France métropolitaine et les communautés d'outre mer est basée sur les données actualisées et des méthodes de calcul plus cohérentes. En effet le nouveau zonage sismique, de type probabiliste, a été réalisé en cohérence avec les futures normes de construction européennes (Eurocode 8) qui précisent la nature des règles de construction qui doivent s'appliquer sur chaque type de zone sismique.

Le Décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 a fait évoluer ce zonage et classe la commune de Castelnau Le Lez en zone de sismicité 2 (faible). Les nouvelles règles de constructions parasismiques sont applicables pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} mai 2011.

Le plan de synthèse des risques (annexe 18 du PLU) fait état de ce classement en zone de sismicité 2 (faible)

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2,3, 4 et 5.

Ces règles sont précisées par le décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 et à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Ces normes sont définies selon la catégorie d'importance des bâtiments et elles valent pour les modifications de bâtiments existants comme pour les bâtiments neufs :

- Catégorie d'importance I : Ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II: Ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes;
- Catégorie d'importance III : Ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : Ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public

L'arrêté du 22 octobre 2010 précise le champ d'application de chaque catégorie de cette classification.

Cette réforme modifie les articles 563-1 à 8 du Code de l'environnement et elle est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011.

7.4. Risque feu de forêts

La commune est concernée par le risque feux de forêt. Certaines dispositions sont rappelées en annexe du PLU.

Selon le Code forestier et le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies 2005-2011 : A moins de 200 mètres des massifs forestiers, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur 50 m aux abords des constructions et installations de toute nature, sur 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès, ainsi que sur la totalité des terrains situés dans les zones urbaines des POS, ZAC, lotissements, campings.

Parallèlement, l'arrêté préfectoral N°2004-01-907 du 13 avril 2004 prescrit par son article 2 les situations à débroussaillage obligatoires relatives à l'urbanisation, à savoir :

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droit.
- b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimités par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire et de ses ayants droit.
- c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC, soit dans un lotissement, soit dans une AFU, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.
- d) Sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.
- e) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées ou maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé.

Pour être efficace en début de période à risque, les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé visés au présent article devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année.

Les préconisations exposées ont vocation à prévenir et minimiser les dégâts.

La principale mesure de prévention consiste à débroussailler les zones exposées, c'est-à-dire :

- éliminer les bois morts et broussailles
- couper les arbustes dominés par les grands arbres, les herbes vertes ou sèches, les arbres dépérissant et ceux dont les branches sont à moins de 5 m des murs ou du toit de l'habitation.
- Espacer : Constituer une zone de protection autour de l'habitation (50 m). Espacer les arbres d'au moins 5 m.
- Se débarrasser des végétaux coupés en les incinérant dans le respect de la réglementation applicable ou en les broyant avec du matériel adapté ou encore en les évacuant vers une déchetterie ou enfin en les compostant.

Les zones exposées doivent être débroussaillées tous les ans avant le 15 avril puis maintenu en état débroussaillé.

ARTICLE 8 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 9 : ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux dispositions de l'arrêté NOR ENVE 9650184 A du 6 mai 1996 conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux peut être admis.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public)

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement sanitaire départemental doivent être respectées ainsi que celle du zonage d'assainissement communal établi par la Communauté d'Agglomération de Montpellier joint en annexe du PLU.

ARTICLE 10 : ALIMENTATION EN EAU PAR FORAGE

En l'absence de réseau public d'eau potable, et selon le type de zones, une alimentation en eau potable par captage d'eau privé pourra être autorisée.

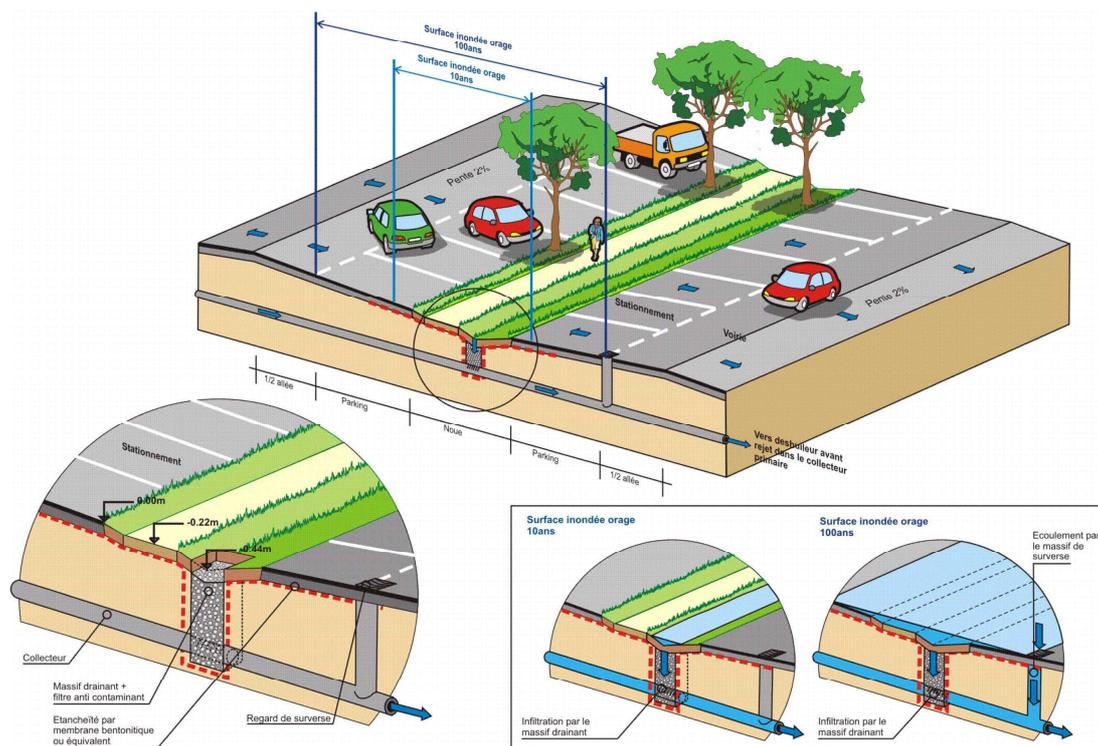
Une analyse d'eau doit être réalisée par un laboratoire agréé (consulter les services de la Mairie de Castelnau-le-Lez) avant le dépôt du permis de construire ; l'analyse devra être jointe à la demande de permis ; lorsqu'il est prévu un dispositif de traitement des eaux, un dossier de pose d'un dispositif de traitement devra être joint à la demande de permis.

Lors de la réalisation du réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement sanitaire départemental doivent être respectées.

ARTICLE 11 : EAUX PLUVIALES

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



ARTICLE 12 : DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

ARTICLE 13 : RAPPELS DIVERS

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

ARTICLE 14 : DEFINITIONS

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente et qui constitue un rebord ou un garde corps plein ou à clair voie.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manoeuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Caravane et caravaning

Caravane : Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « Le garage collectif des caravanes » (*article R 442-2 du Code de l'Urbanisme*), et l'accueil de façon habituelle de plus de 20 campeurs sous tente soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé. Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravaning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone : articles R.442-2, R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme).

La législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping (*Arrêté du 15 Novembre 1985*).

Aire naturelle de camping

Elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha ;
- une capacité maximum de 25 emplacements
- une période d'exploitation limitée à 6 mois. (*Arrêté du 11 janvier 1993*).

Stationnement isolé de caravanes

« Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du POS / PLU car incompatibles avec la vocation de la zone. (*Article R443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 99 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un POS / PLU publié ou approuvé.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

(Code Civil, article 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie).

(Code l'Urbanisme : articles L et R 441-9 et suivant).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Destinations : La liste par destination ci-après n'est pas exhaustive.

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toiletage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- Bureaux (activités tertiaires) et services :

bureaux et activités tertiaires ;
 médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
 sièges sociaux ;
 autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
 bureau d'études : informatique, etc. ;
 agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
 prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
 cafés et restaurants ;

- Commerces :

commerce alimentaire :

alimentation générale ;
 boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 caviste ;
 produits diététiques ;
 primeurs ;

commerce non alimentaire :

équipement de la personne :

- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

équipement de la maison :

- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;

automobiles – motos – cycles :

- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ;

loisirs :

- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;

divers :

- pharmacie hors CDEC ;
- tabac ;
- presse ;
- cadeaux divers ;
- fleuriste, graines, plantes ;
- horlogerie, bijouterie ;
- mercerie ;
- maroquinerie ;
- parfumerie ;
- galerie d'art ;
- animalerie ;

- Entrepôts ;

- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une

association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;

c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

- **Hébergement hôtelier** :

Etablissements soumis à CDEC , au sens de l'article 29 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973, modifiée par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 ;

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

- **Equipements publics ou d'intérêt collectif** :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le POS / PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le POS peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (article L. 130 et suivants du code de l'urbanisme)

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Ilot

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installation classée

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers comprennent :

- a/ Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b/ Les aires de stationnement ouverts au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R 4434 et R 443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes dans le conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- c/ Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous conditions (*Article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

D'autre part, la loi 93-24 du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme (*Article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme*).

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Linéaires d'activités :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires d'activités** » doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété ; Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Sont également concernées les divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains issus de la propriété concernée.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement

Nu des façades

La règle d'alignement appréhende le nu des façades au-dessus du sol fini après travaux mais cet alignement peut appréhender comme référence la limite extérieure du ou des balcons.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Aucune saillie sur le domaine public n'est admise.

Opération d'ensemble ou opération d'aménagement d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération et notamment:

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE)
- les Participations pour Voirie et Réseaux (PVR)
- les lotissements
- les opérations groupées
- les Association Foncière Urbaine (AFU)

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement
(Articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme)

Permis de construire

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire »
(Articles L et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Exemptions au permis de construire :

Sont exemptés du permis de construire, certaines constructions ou travaux :

- relatif à la défense nationale,
- de ravalement,
- sur les immeubles classés,
- relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, - certains travaux de faible importance.

Ces travaux doivent néanmoins faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire avant commencement d'exécution. Ils doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol.

(Articles L 422-1 et R 422-1 et suivants ainsi que L 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Permis de démolir

Le permis de démolir n'est exigé que dans les cas suivants :

- population de la commune supérieure à 10 000 habitants,
- éventuellement dans certaines zones déterminées par le PLU et son règlement,
- abords des monuments historiques et des sites,
- immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Dans divers cas, le permis de démolir peut être refusé, soit accordé sous réserve de prescriptions spéciales.

(Articles L & R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins

égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, **on considère que la surface de vente est égale à 60% de la SHON de la construction affectée au commerce.**

Surface de plancher :

Ordonnance du 17 novembre 2011 : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1^{er} mars 2012.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...)

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.