



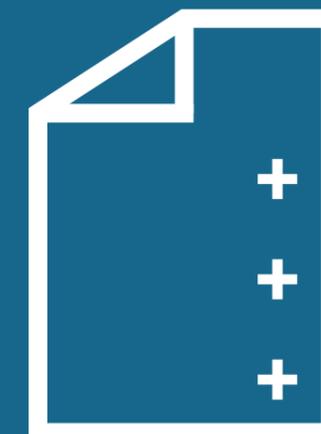
## Commune de Villegly

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Annexes





# TABLE DES MATIÈRES

TITRE I : RISQUES.....	5
TITRE II : LISTE DES LOTISSEMENTS.....	9
TITRE III : VOIRIE, RESEAUX, DIVERS.....	33
TITRE IV : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	37
TITRE V : DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	57

## Rappel réglementaire

### Article R151-51 du Code de l'Urbanisme

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

### Article R151-52 du Code de l'Urbanisme

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

### Article R151-53 du Code de l'Urbanisme

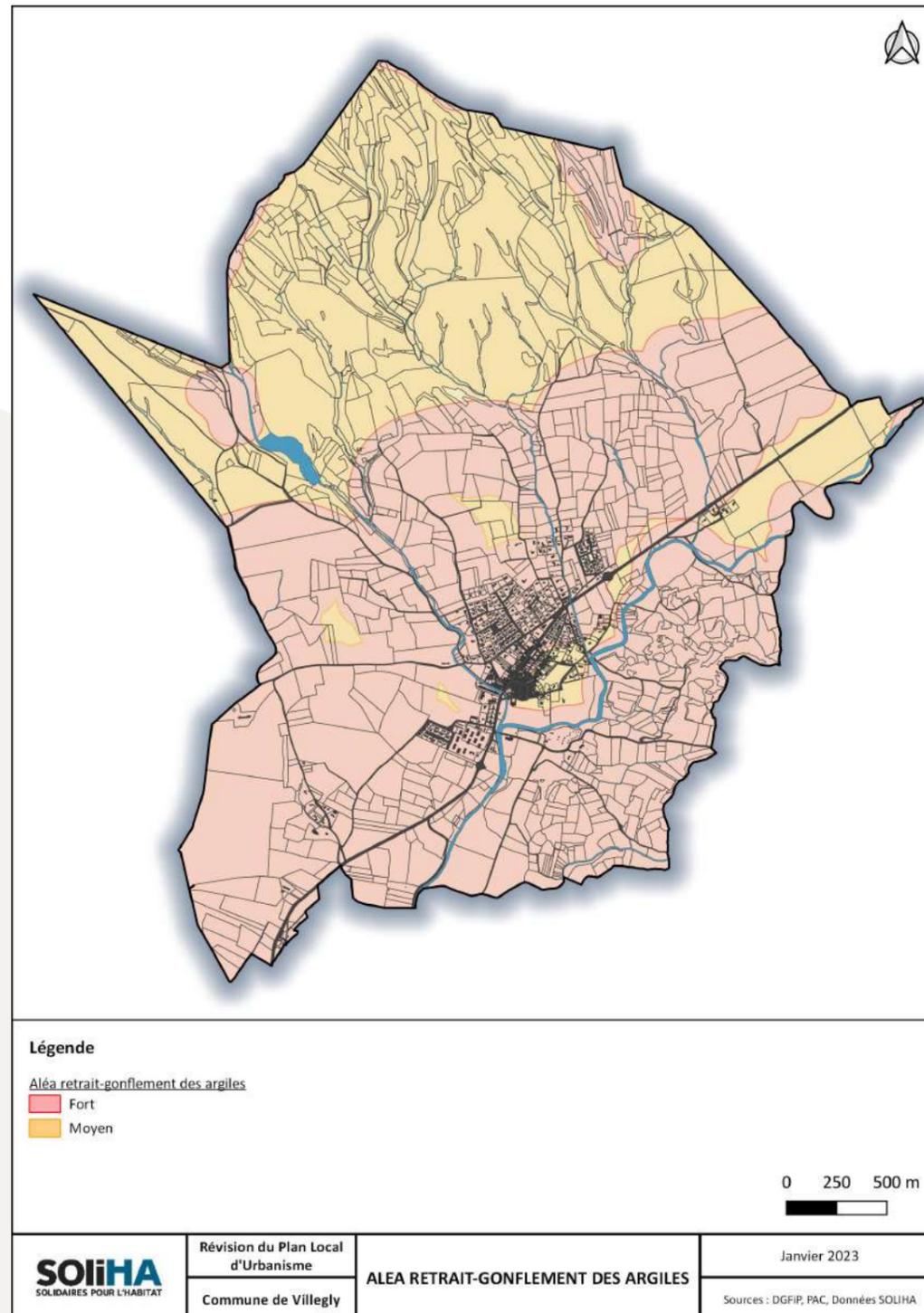
Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement

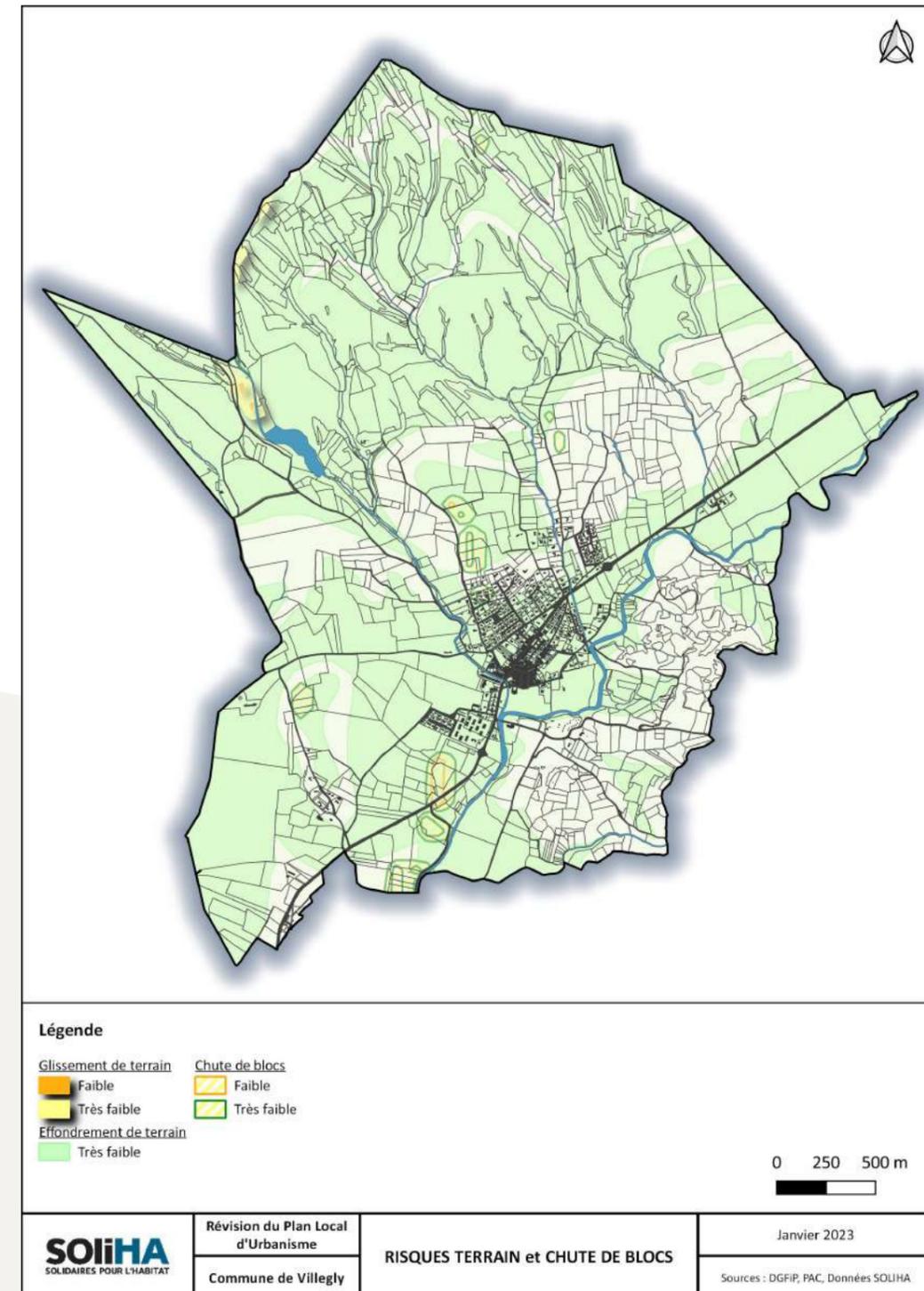
# TITRE I : RISQUES

# RISQUES

## Aléa retrait-gonflement de argiles

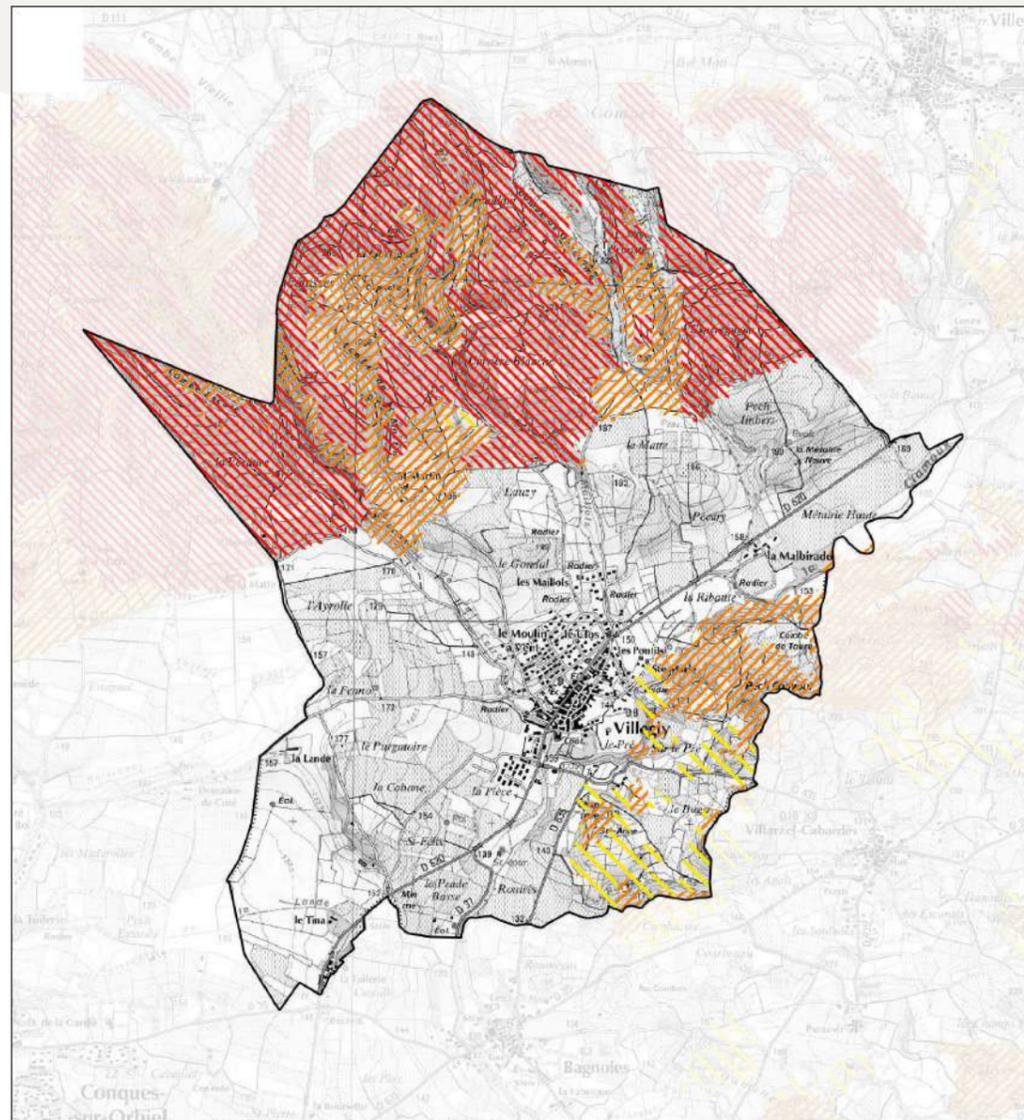


## Risque terrain et chute de blocs



# RISQUES

Retrait-gonflement des argiles



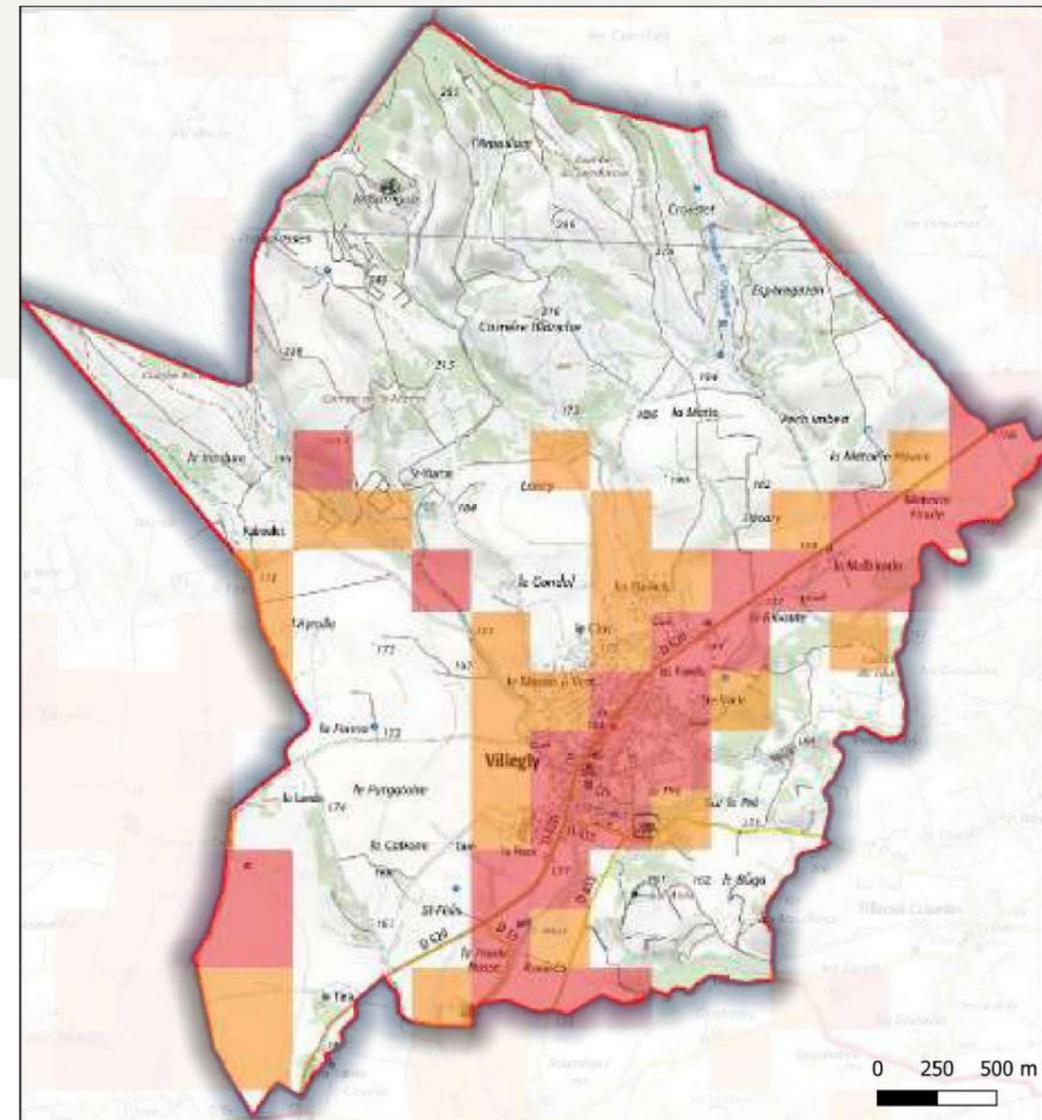
**Légende**

- Limites communales
- Limites communales masque
- Feu de forêt aléa subi 3 niveaux
- ▨ fort
- ▨ moyen
- ▨ faible

0 250 500 m

	Révision du Plan Local d'Urbanisme	<b>RISQUE INCENDIE</b>	Janvier 2023
	Commune de Villégly		Sources : DGFiP, PAC, Données SOLIHA

Inondation par remontée de nappe



**Légende de la carte**

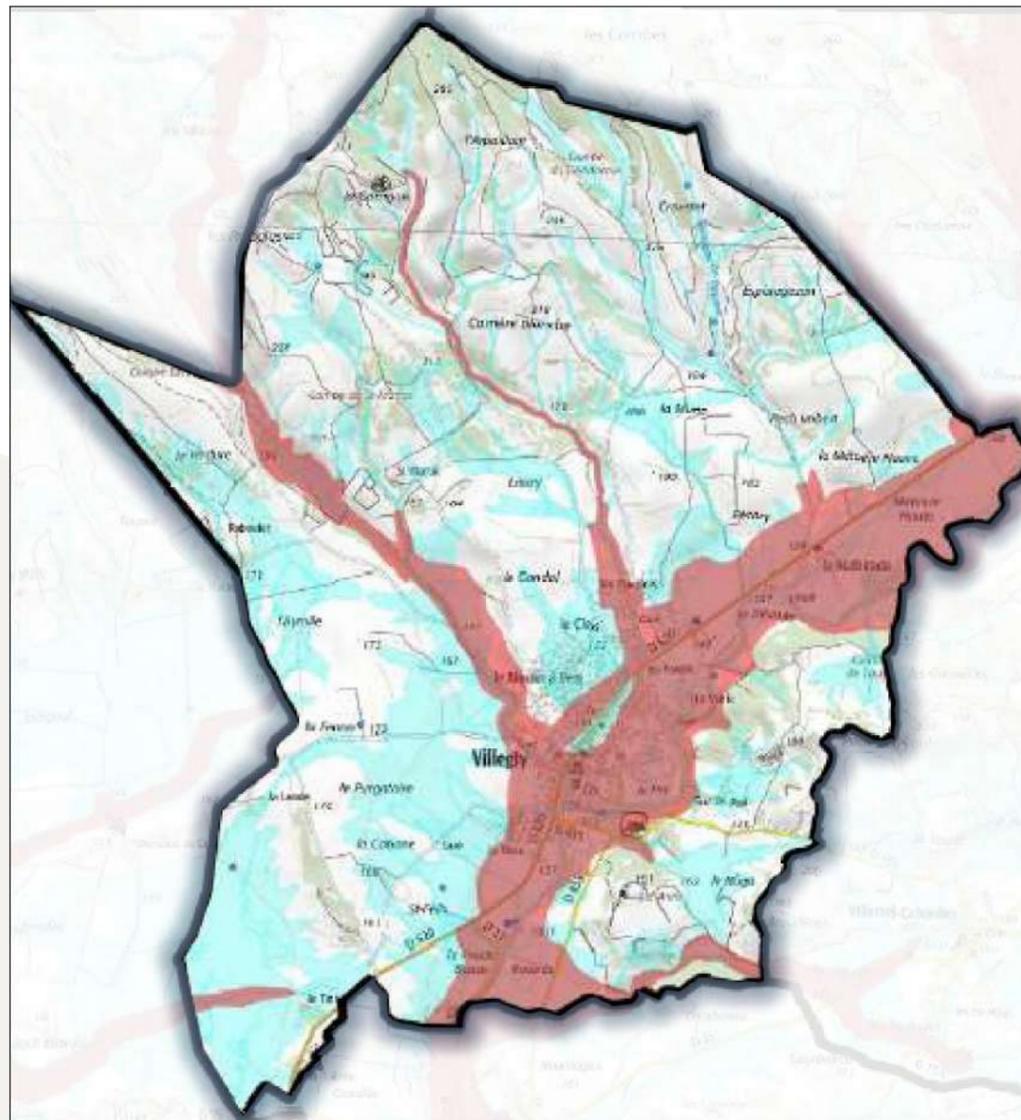
- Remontée de nappe**
- ▨ Débordements de nappe potentiels
- ▨ Inondations de caves potentielles

0 250 500 m

	Révision du Plan Local d'Urbanisme	<b>INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE</b>	Janvier 2023
	Commune de Villégly		Sources : DGFiP, PAC, Données SOLIHA

# RISQUES

## Inondation par ruissellement



### Légende de la carte

- Zones d'accumulation des eaux
- Ruissellement potentiel
- Zone inondable connue

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

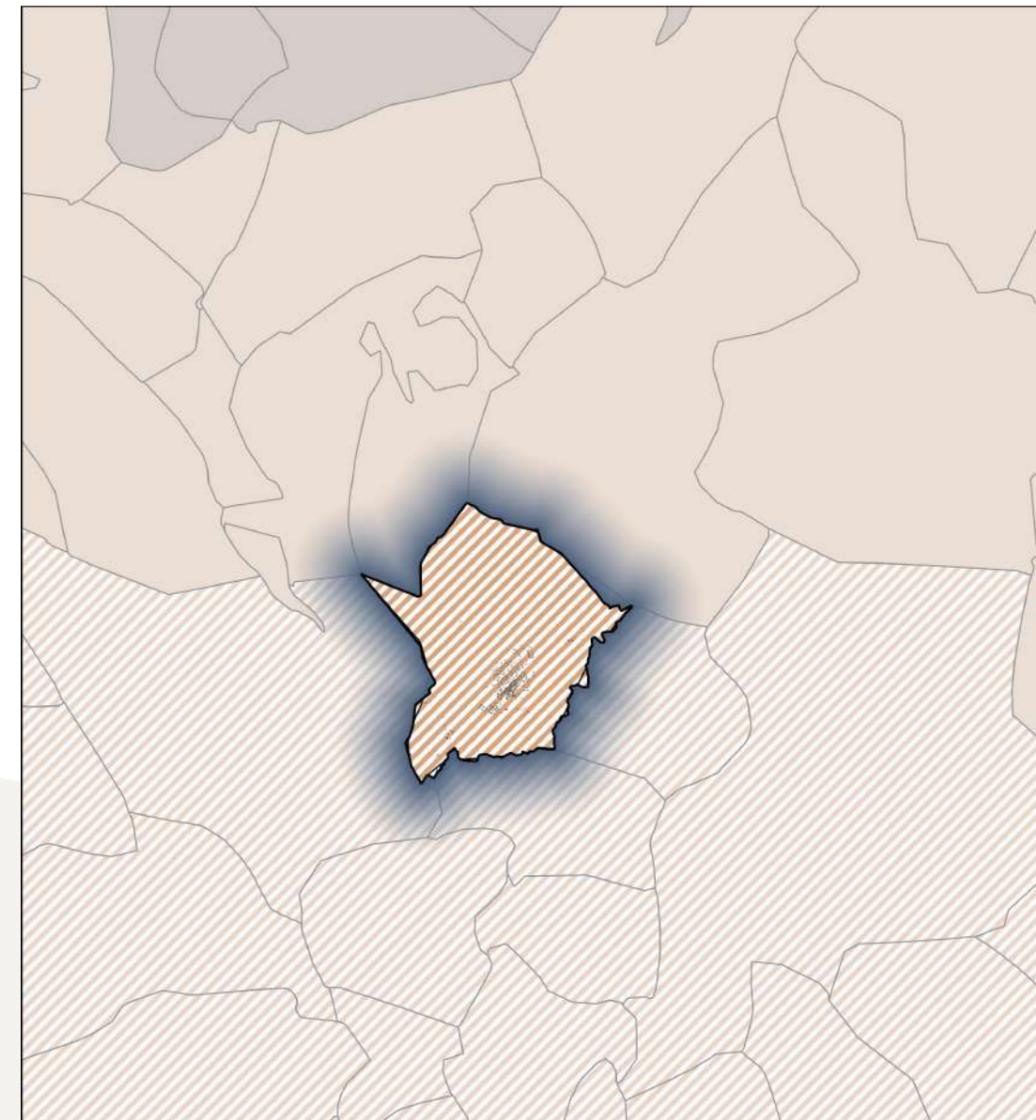
Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

**INONDATION PAR RUISSELLEMENT**

Janvier 2023

Sources : DGFIP, PAC, Données SOLIHA

## Risque radon



### Classification potentiel radon par commune

- 1 (faible)
- 2 (moyen)
- 3 (élevé)

0 1 2 km



**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

**RISQUE RADON**

Janvier 2023

Sources : DGFIP, PAC, Données SOLIHA

## TITRE II : LISTE DES LOTISSEMENTS

# LISTE DES LOTISSEMENTS

L'orée du village

L'orée du village

## PA10

Département de l'Aude  
Commune de Villegly en Minervois  
Lotissement "L'Orée du Village"



### REGLEMENT

Dressé par :  
**Mr Philippe VACHER**  
Géomètre Expert D.P.L.G.  
250 chemin de Campagne  
30250 SOMMIERES

**SAS FONCIERE DU MOULIN**  
Mrs BENOIT et M. BASSEN  
9 Chemin de l'Auzy  
11600 VILLEGLY EN MINERVOIS

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Objet du règlement  
Article 2.01 Désignation et division du terrain  
Article 2.02 Champ d'application  
Article 2.03 Adaptations mineures  
Article 2.04 Dépôt des permis de construire

### CHAPITRE II - MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.01 Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit  
Article 3.02 Mode d'utilisation des terrains  
Article 3.03 Accès et voirie  
Article 3.04 Desserte par réseaux  
Article 3.05 Forme et caractéristiques des lots  
Article 3.06 Implantation des constructions par rapport aux voies  
Article 3.07 Distance par rapport aux limites propriétés voisines  
Article 3.08 Distances des constructions à l'intérieur lotissement  
Article 3.09 Hauteur des constructions  
Article 3.10 Emprise au sol  
Article 3.11 Aspect des constructions  
Article 3.12 Clôtures  
Article 3.13 Végétation - Plantation - Stationnement - Terrassement  
Article 3.14 Adhésion à l'Association Syndicale des Propriétaires

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## L'orée du village

### Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES

#### 1 - Objet du règlement

a) le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « L'Orée du Village », situé à Villegly en Minervois, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

b) il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

c) les impératifs qu'il contient (par exemple, implantation des maisons à respecter, clôtures, portails, ton des façades...) ont été fixés dans l'intérêt de tous afin d'éviter au maximum gêne réciproque et dans le but de créer un ensemble harmonieux et agréable.

#### 2.01 - Désignation et division du terrain

a) le terrain concerné par le lotissement est situé à Villegly en Minervois, lieu-dit « Sainte Anne », Il est cadastré Section AR numéros 58, 59, 60, 62 (p).

b) les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent tels qu'il est indiqué sur le tableau des surfaces annexé au présent règlement.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots.

#### 2.02 - Champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Villegly en Minervois.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

#### 2.03 - Adaptations mineures

Sans objet

#### 2.04 - Dépôt des permis de construire

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

## L'orée du village

Les clôtures devront faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

### Chapitre II - MODE D'UTILISATION DU SOL

#### 3.01 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

##### Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

#### 3.02 - Mode d'utilisation des terrains

Les espaces privatifs du lotissement sont destinés à recevoir des habitations individuelles qui pourront être utilisées à usage mixte, habitation professionnelle. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels non générateurs de bruit ou nuisances.

Les espaces et les équipements communs (la voie, les réseaux, les espaces libres, etc) non pris en charge par les Services Publics ou par les organismes concessionnaires, seront cédés par le lotisseur à l'Association Syndicale créée conformément aux articles R 442-7 et R 442-8 du Code de l'Urbanisme.

#### 3.03 - Accès et voirie

Tous les lots auront un accès direct sur les voies du lotissement. L'ensemble de la voirie à créer est porté sur le plan de composition sur lequel apparaît l'espace collectif. Les accès aux lots devront se faire en tenant compte des équipements mis en place par le lotisseur (arbres, abris-compteurs, lampadaires, arbres...).

L'emprise des plates-formes aura une largeur variable.

Cette voirie sera propriété et gérée par l'Association Syndicale tant que la commune ne l'aura pas prise en charge et en aura fait la demande. Les parties communes et les équipements qui les accompagnent seront cédés alors gratuitement.

Les acquéreurs de lots seront tenus de faire remise de tous leurs droits à la commune à première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

#### 3.04 - Desserte par les réseaux

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## L'orée du village

Les réseaux d'assainissement, d'eaux usées, d'adduction d'eau potable, d'alimentation électrique et d'éclairage, ainsi que l'infrastructure du réseau téléphonique, seront réalisés par le lotisseur.

Les branchements seront également réalisés de manière à éviter la détérioration de la voie.

Les acquéreurs ne devront se brancher aux réseaux qu'en utilisant ces branchements (coffret, siphon, chambre, etc).

Le lotisseur ou toute personne privée ou publique, désignée par lui, se réserve le droit de passage sur la voie créée, ainsi qu'un droit d'utilisation et de raccordement sur tous les réseaux du lotissement. La répartition des frais d'entretien se fera au prorata des lots concernés.

Chaque propriétaire devra faire son affaire des eaux pluviales de surface ou recueillies par les toitures ou terrasses. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Chaque acquéreur pourra mettre en place un dispositif de récolte des eaux pluviales tombant sur les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses...). Cette eau pourra servir à l'arrosage du jardin. Ce dispositif qui peut être constitué par la mise en place d'une cuve ou poche plastique dans le vide sanitaire ou d'une dépression dans le terrain, participera à la rétention des eaux pluviales du lotissement. Il devra être intégré au volume et à l'architecture de la construction. Le collecteur des eaux de toitures ne devra pas se déverser directement sur la voirie mais transiter par ce dispositif.

### 3.05 - Forme et caractéristiques des lots

Le nombre des lots réservés à la construction est précisé sur le plan de composition du lotissement.

### 3.06 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

### 3.07 - Distance par rapport aux limites de propriétés voisines du lotissement

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

### 3.08 - Distances des constructions à l'intérieur du lotissement

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

### 3.09 - Hauteur des constructions

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

## L'orée du village

### 3.10 - Emprise au sol

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

### 3.11 - Aspect des constructions

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

Les constructions édifiées sur le terrain devront tenir compte de la position du lot par rapport au relief existant et les arbres existants sur le terrain seront de préférence conservés.

### 3.12 - Clôtures

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

L'espace de stationnement privatif pour au moins deux véhicules devra rester ouvert sur la voie du lotissement (portail mis en retrait de 5.00m par rapport à l'alignement de la voie)

Avec l'accord des deux propriétaires concernés la limite entre les lots pourra ne pas être matérialisée par une clôture.

### 3.13 - Végétation - Plantation - stationnement - Terrassement

Se conformer aux règles du PLU de la Commune.

### 3.14 - Adhésion à l'Association Syndicale des propriétaires

Tous les propriétaires des terrains du présent lotissement seront membres de plein droit de l'Association Syndicale du lotissement "L'Orée du Village". Dans le cas de réalisation de locatif chaque logement correspondra à un membre de l'Association Syndicale.

Dressé par Philippe VACHER  
Géomètre Expert D.P.L.G à Sommières

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## L'orée du village

Département de l'Aude  
Commune de Villegly en Minervois  
Lotissement "L'Orée du Village"

### Tableau des surfaces

N° du lot	(*)Surface (m2)	Surface plancher	Emprise au sol max
1	755	250	227
2	788	250	236
3	800	250	240
4	944	250	283
5	991	250	297
6	758	250	227
7	759	250	228
8	930	250	279
Total surfaces lots	6723	2000	2017
Voirie	878		
Espaces libres	449		

Surface totale lotie (m2) 8050

\* : Les superficies indiquées sont approximatives: elles seront définitives après bornage des lots

# LISTE DES LOTISSEMENTS

Le Crouzet

Le Crouzet

DÉPARTEMENT DE L'AUDE  
COMMUNE DE VILLEGLY



**Lotissement**  
**« Le Crouzet »**

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT MODIFICATIF N°1

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 28 Rue Aimé Ramond, 11 000 CARCASSONNE Tél : 04.68.47.67.88 Fax : 04.68.26.45.65	
Bureau d'études VRD	
OPALE ZA La Plaine 11 300 CURNANEL Tel : 04.68.69.20.01	
Géomètre Expert	
Cabinet GUERENET 17 rue Mazagran 11 000 CARCASSONNE Tel : 04.68.10.32.32	
Architecte	
L'ATELIER Pascal Maurel – Architecte DPLG 18 Rue des Jasmins 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER Tel : 04.68.53.56.14	

SAS HECTARE  
28 Rue Aimé Ramond  
11000 CARCASSONNE  
Tél. 04 68 47 67 88 / Fax 04 68 26 45 65  
www.hec.fr

PA10

Février 2019

Règlement  
Lotissement « Le Crouzet »  
Commune de VILLEGLY

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan masse (PA 4 B – Plan de masse) et au plan de composition (PA 4 A – Plan de composition).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies dans le P.L.U.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

#### ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de Villegly, lieu-dit « Le Crouzet ». Les parcelles cadastrées ont pour référence la section AD n°86 (pour partie de la surface totale), 87 et 88 ayant pour surface cadastrale totale 6 029 m<sup>2</sup>

La société HECTARE a la maîtrise foncière sur l'ensemble de ces terrains.

#### ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « Le Crouzet » et sera composé de 8 lots pour une capacité maximale de 8 logements.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes<sup>1</sup> :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LE CROUZET »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	4 610,00 m <sup>2</sup>
VOIRIE	666,72 m <sup>2</sup>
ESPACES VERTS	712,52 m <sup>2</sup>
Superficie totale de l'opération	5 989,24 m <sup>2</sup>

Le terrain est situé en zone IAUa du P.L.U de la commune de Villegly.

<sup>1</sup> Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

PA 10 - Règlement - Lotissement « Le Crouzet » - Modificatif n°1

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Le Crouzet

### SERVITUDES GENERALES :

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable.

### SERVITUDES PARTICULIERES :

- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte les risques suivants :
  - o Le projet se situe en « zone sismique 1 » qui correspond à un risque de sismicité très faible. Les constructions n'ont alors aucune exigence particulière. L'article R 563-3 du Code de l'Environnement informe que « seules les constructions situées dans les zones de sismicité faible, modérée, moyenne et forte sont grevées de mesures préventives spécifiques ».
- Les accès aux lots sont imposés.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.

## Le Crouzet

- Les lots 3 et 4 seront grevés d'une servitude d'entretien d'une emprise de 3,00 mètres, pour le busage d'un fossé de colature, conformément au plan de composition (PA 4 A - Plan de composition) et au plan des réseaux humides (PA 8 C - Plan réseaux humides). Les propriétaires des lots devront se clôturer conformément à l'article 2.11.4 du règlement du permis d'aménager. Cependant, à l'intérieur de son lot, ils devront laisser cette servitude libre de tout passage et ne pourra s'opposer à toute intervention nécessaire du concessionnaire du réseau d'eaux pluviales de la commune.

### ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Le Crouzet

### CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

*Ce lotissement situé en zone IAUa du P.L.U en vigueur sur la commune de Villegly. Cette zone correspond à une zone dont l'urbanisation sera faite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.*

#### NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS (RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR)

##### Préambule

Cette zone à urbanisation future en joutée par le lotissement « Les Maillols » composé de maisons individuelles disposées sur des parcelles relativement importantes.

##### ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, agricole ;
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- L'installation de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations légères de loisirs.



##### ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :

- Après réalisation des équipements nécessaires aux constructions, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 ci-dessus :
  - Dans le secteur IAUa, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur ;
- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles 3 à 12 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

##### ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

###### 1. Accès

Les constructions seront desservies par la voie mis en place par le maître d'ouvrage. Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Ils sont fixés au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot.

PA 10 - Règlement - Lotissement « Le Crouzet » - Modificatif n°1

4

## Le Crouzet

##### 2. Voirie

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- La voie réalisée aura un gabarit supérieur à 10,00 mètres de largeur dont 5,00 mètres de chaussée ;
- La voie de desserte comportera 9 places de stationnements à l'extérieur des parcelles soit une place visiteur par lot.
- La voie mise en place par le maître d'ouvrage desservira l'ensemble des constructions à venir. Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs seront obligatoires et imposés pour l'ensemble des lots.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

Les conditions ci-dessus citées seront conformes au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

##### ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

###### 1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

###### 2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

###### 3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement au réseau d'eau pluviale réalisé par l'aménageur afin de rejeter leurs eaux de pluie sur la voirie mise en place par le

PA 10 - Règlement - Lotissement « Le Crouzet » - Modificatif n°1

5

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Le Crouzet

maître d'ouvrage. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

#### 4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

#### ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4 B – Plan de masse).  
La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.



#### ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance de 3,00 mètres par rapport à la voirie existante et à 5,00 mètres de la voie pour les entrées de garage, conformément au plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

#### ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan masse (PA4 B – Plan de masse) puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Les constructions devront respecter un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales à condition que cela n'excède pas 4,00 mètres au faitage ni 3,50 mètres à la sablière.

#### ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne pourront être aménagées qu'à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

## Le Crouzet

#### ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

Aucune emprise au sol maximale n'est fixée par le PLU de la commune dans le secteur 1AUa.

#### ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des constructions et des ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

Les constructions ne pourront comporter qu'au maximum un étage, pour une hauteur totale ne pouvant excéder 7,00 mètres.

#### ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et des paysages.

##### 1. Formes :

Les toitures présentant une pente apparente auront une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits seront recouverts en tuiles de terre cuite.

Cependant, elles pourront être en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

##### 2. Matériaux :

a) Façades : les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) Toitures : les toitures présentant une pente apparente auront une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits seront recouverts en tuiles de terre cuite. Cependant, en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

En cas de dalle avec étanchéité, elle sera recouverte de gravillons, de dalettes ou de terre végétale et plantée. Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions et annexes) sont interdits.

c) Ouvertures et menuiseries : le rythme et la forme des ouvertures seront de préférence à dominante verticale, sauf pour un parti pris architectural.

##### 3. Couleurs

La couleur des façades adoptera les couleurs de teintes claires. Les couleurs criardes sont interdites.

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Le Crouzet

### 4. Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

La hauteur totale des clôtures sur voie, emprise publique et limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être composées des manières suivantes :

- Mur bahut + grillage ou grille,
- Mur maçonné + couvertine et enduit selon les mêmes règles que les façades,
- Clôtures végétales, les plantations arbustives devront être des essences variées et locales.

Les clôtures en limite avec la zone A seront constituées de haies arbustives d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage de couleur verte sur un support de même teinte, sans mur bahut.

### 5. Energie renouvelable

Les capteurs solaires ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront être intégrés dans le volume de la toiture et non en surplomb.

### 6. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, dispositif de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone et autre seront dissimulés.

### 7. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir existant et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

### ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Chaque acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot, un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> permettant le stationnement de deux véhicules.

Pour rappel du PLU, dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m<sup>2</sup> l'acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot :

- Pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnements ;
- Par tranche supplémentaire de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement.

Au sein du lotissement, il sera prévu neuf places de stationnements visiteurs.



## Le Crouzet

### ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées de plantations d'essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 1 900,00 m<sup>2</sup>

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Le Crouzet

### CHAPITRE III - MODIFICATIONS

#### ARTICLE 3.1 - Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

#### ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte conseil.

#### ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

Fait à CARCASSONNE,  
Le 13 Février 2019



Le lotisseur

## Le Crouzet

Tableau des surfaces (à titre indicatif)  
Lotissement « Le Crouzet »  
Commune de VILLEGLY

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m <sup>2</sup> )	SURFACE DE PLANCHER ** (en m <sup>2</sup> )
1	419	200
2	508	225
3	876	300
4	1000	325
5	502	225
6	500	225
7	405	200
8	400	200
<b>TOTAL LOTS</b>	<b>4 610,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1 900,00</b>
<b>VOIRIE</b>	<b>666,72 m<sup>2</sup></b>	<b>SANS OBJET</b>
<b>ESPACES VERTS</b>	<b>712,52 m<sup>2</sup></b>	<b>SANS OBJET</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5 989,24 m<sup>2</sup></b>	<b>1 900,00</b>

(\*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(\*\*) La surface de plancher est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

# LISTE DES LOTISSEMENTS

Les Portes du Minervois

Les Portes du Minervois

DÉPARTEMENT DE L'AUDE  
COMMUNE DE VILLEGLY

**Lotissement**  
**« LES PORTES DU MINERVOIS »**

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**HECTARE**  
URBANISME DURABLE

**MAITRE D'OUVRAGE**  
SAS HECTARE  
28 Rue Aimé Ramond – 11 000 CARCASSONNE  
Tél : 04 68 47 67 88



**BUREAU D'ETUDES**  
OPALE  
Z.A LA PLAINE – 11 300 COURNANEL  
Tél : 04 68 69 20 01



**BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE**  
BET EVE  
42 Allée d'Iéna – 11 000 CARCASSONNE  
Tél : 06 31 84 89 89



**GEOMETRE EXPERT**  
BRAHEM – GUENERET  
17 Rue Mazagran – 11 000 CARCASSONNE  
Tél : 04 68 10 32 32



**ARCHITECTE**  
GENDREU Fabien – Architecte DPLG  
22 Rue Chartrand – 11 000 CARCASSONNE  
Tél : 04 68 25 14 68

**PA 10**



Mai 2021

**SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE I - INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1.1 : Présentation.....	2
ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis.....	3
<b>CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT .</b>	<b>4</b>
ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	4
ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol.....	4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction.....	6
ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots.....	10
ARTICLE 2.5 – Stationnements.....	10
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations.....	10
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets.....	11
<b>CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES .....</b>	<b>12</b>

PA 10 - Règlement - Lotissement « LES PORTES DU MINERVOIS »

1

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Portes du Minervois

### CHAPITRE I - INTRODUCTION

#### ARTICLE 1.1 : Présentation

En collaboration avec la Commune de Villegly, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « Les Portes du Minervois ». La superficie totale de l'opération est d'environ 32169m<sup>2</sup>.

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AZ n°75, 84 (pour partie), 92 (pour partie), et section AY n°47 et 49. Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 24 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles et d'une parcelle réservée à la construction de 13 logements sociaux.

De plus, l'emprise opérationnelle sera composée d'un lot supplémentaire étant une réserve foncière communale d'une superficie d'environ 5 000m<sup>2</sup>, dont la destination et le type de construction sera laissé libre choix à la commune, les règles du PLU s'imposeront sur ce lot. L'Association Syndicale Libre (ASL) sera composée uniquement des 24 parcelles à bâtir et du macrolot à caractère social.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 37 logements maximum.**

Les constructions (hors lot 26) devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune.

Afin d'assurer une bonne insertion dans le site et de respecter l'environnement, les dispositions urbanistiques prises sont les suivantes :

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la réalisation des façades et des menuiseries, la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.
- Il est, de plus, conseillé aux acquéreurs de s'attacher les services d'un architecte afin, d'une part, d'insérer le plus harmonieusement possible leur construction et, d'autre part, d'être conseillé au mieux et de façon impartiale sur les diverses réglementations et techniques de construction en termes de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.



## Les Portes du Minervois

#### ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons et des logements à caractère social dans le cadre du lotissement « Les Portes du Minervois ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement (hors lot 26). Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et sur le Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Portes du Minervois

### CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

#### ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### 1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement (hors lot 26) sont à usage d'habitation uniquement. Le projet comportera un total de 37 logements.

Les affouillements et exhaussement du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions futures.

##### 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites (hors lot 26).

#### ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol

##### 1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé.

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 A), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- La voie réalisée aura un gabarit de 10,50 mètres de largeur dont 5,00 mètres de chaussée pour la voirie en double sens et de 6,50 mètres de largeur dont 3,50 mètres de chaussée pour la voirie en sens unique ;
- La voie de desserte comportera 24 places de stationnements à l'extérieur des parcelles soit une place visiteur par lot (hors macrolot social et lot 26).
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

##### 2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

**Concernant les eaux pluviales, l'aménageur à fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.**



## Les Portes du Minervois

Lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots pourront être dirigées gravitairement vers le domaine public pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention prévu au sein de l'emprise opérationnelle.

**La gestion des eaux pluviales de chaque lot devra être explicitement indiquée sur les plans du Permis de construire.**

##### 3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

##### • Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

##### • Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

##### • Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

##### 4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

##### 5. Utilisation par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Portes du Minervois

### CHAPITRE III - MODIFICATIONS

#### ARTICLE 3.1 - Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

#### ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte conseil.

#### ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

Fait à CARCASSONNE,  
Le 13 Février 2019



Le lotisseur

## Les Portes du Minervois

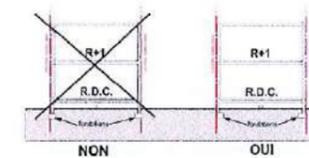
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : sans objet.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, d'emprise au sol maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

Toutefois, tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.



Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété

#### a) Hauteur des constructions :

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini sur le plan parcellaire de vente de lots.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillements ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4,00 mètres au faîtage et 3,50 mètres à la sablière pour les constructions des annexes (garages) en R+0 uniquement ;
- 4,50 mètres à l'égout du toit et 5,50 mètres maximum au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 7,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et dont l'édification en R+1 est autorisée sur le plan de masse (PA4 B) ;

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 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.

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Portes du Minervois

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Les constructions neuves, les extensions et la restauration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

### a) Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions types circulaires sont interdites.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment des énergies renouvelables et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

**Pour rappel, pour l'ensemble des lots (hors macrolot à caractère social et lot 26), la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.**

### b) Toitures :

Les toitures présentant une pente apparente auront une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits seront recouverts en tuiles de terre cuite locale.

Cependant, elles pourront être en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

En cas de dalle avec étanchéité, elle sera recouverte de gravillons, de dalles ou de terre végétale et plantée.

Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions et annexes) sont interdits.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'au domaine public devra apparaître sur le plan de masse du permis de construire.

Tout rejet d'eau pluviale sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

### c) Façades :

Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades, y compris pignons situés en mitoyenneté, sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les murs de clôtures devront être traités comme la construction principale et sur l'ensemble des faces.

PA 10 - Règlement - Lotissement « LES PORTES DU MINERVOIS »

8



## Les Portes du Minervois

### d) Ouvertures :

Le rythme et la forme des ouvertures seront de préférence à dominante verticale, sauf pour un parti pris architectural. Pour rappel, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain/pièce d'eau à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

### e) Couleurs :

La couleur des façades adoptera les couleurs de teintes claires. Les couleurs criardes sont interdites.

### f) Clôtures :

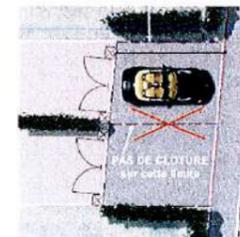
Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

La hauteur totale des clôtures sur voie, emprise publique et limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être composées des manières suivantes :

- Mur bahut + grillage rigide ou grille,
- Mur maçonné + couvertine et enduit selon les mêmes règles que les façades,
- Clôtures végétales, les plantations arbustives devront être des essences variées et locales.

Les clôtures en limite avec la zone A du PLU seront constituées de haies arbustives d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage de couleur verte sur un support de même teinte, sans mur bahut.

**Pour rappel, les lots 5 à 14, ainsi que le lot 26 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur minimale de 3,00 mètres. L'ensemble des acquéreurs devront se cloôturer en arrière du fossé et sur la crête haute. Les acquéreurs devront également garantir l'entretien dudit fossé. Ainsi, un accès piéton (portillon) devra être réalisé afin de pouvoir y accéder facilement. Aucune construction ne devra être édifiée sur cette bande de 3,00 mètres.**



Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites.

### g) Energies renouvelables :

Les capteurs solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture, mais devront être intégrés dans le volume de la toiture et non en surplomb.

PA 10 - Règlement - Lotissement « LES PORTES DU MINERVOIS »

9

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Portes du Minervois

### h) Equipements et accessoires de confort :

Les climatiseurs, conduits de ventilation, dispositif de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone et autre seront dissimulés.

### i) Traitement des emplacements de stationnement privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir existant et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

### ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10). L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol de la construction, les terrasses, les allées, etc.

**Lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots pourront être dirigées gravitairement vers le domaine public pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention prévu au sein de l'emprise opérationnelle.**

**La gestion des eaux pluviales de chaque lot devra être explicitement indiquée sur les plans du Permis de construire.**

### ARTICLE 2.5 – Stationnements

Chaque acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot, un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> permettant le stationnement de deux véhicules.

Pour rappel du PLU, dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m<sup>2</sup> l'acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot :

- Pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnements ;
- Par tranche supplémentaire de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement.

Le macrolot à caractère social devra réaliser au minimum 1 stationnement par logement.

Au sein du lotissement, il sera prévu 24 stationnements visiteurs.

### ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées de plantations d'essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## Les Portes du Minervois

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

### ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera sur les deux aires de collecte des ordures ménagères prévues au sein de l'emprise opérationnelle (leur positionnement est à titre indicatif, ils peuvent être déplacés pour des raisons techniques).

Le macrolot à caractère social devra également prévoir un local d'ordure ménagères suffisamment dimensionné sur l'emprise de son lot.



# LISTE DES LOTISSEMENTS

# LISTE DES LOTISSEMENTS

Les Rives de la Clamoux

Les Rives de la Clamoux



DEPARTEMENT DE L'AUDE  
Commune de VILLEGLY  
PROJET DE LOTISSEMENT MIXTE  
"LES RIVES DE LA CLAMOUX"


**MATRE D'OUVRAGE**  
**MARCOU HABITAT**  
 4, Boulevard Marcou  
 11 890 CARCASSONNE Cedex 9  
 Le Directeur Général  
*Beltran*  
**M. BELTRAN**


**MATRE D'OEUVRE**  
**ATELIER D'ARCHITECTURE**  
 Alain CATHALA - Rachel VIROT  
 58, allée d'Iena - 11000 CARCASSONNE  
 T. 04.68.25.82.06 / F. 04.68.25.06.90  
 atelier@cvarchitecture.fr


**Bureau d'Etude VRD**  
**OPALE**  
 1 pl Presbytère 11 300 LIMOUX  
 T. 04.68.69.20.01 / F. 04.68.20.97.73  
 be.opale@yahoo.fr

ECONOMISTE	BUREAU DE CONTROLE	SPS

INDICE	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE	VISA
0	04/12/13		Archi	

<b>PA</b>	<b>PA 10 PROJET DE REGLEMENT</b>	
	PHASE	ECHELLE
REF OPERATION	2013-107-AR	INDICE
		0


**Mairie de VILLEGLY EN MINERVOIS**  
 11 DEC. 2013  
 COURRIER ARRIVÉE

COMMUNE DE VILLEGLY  
« LOTISSEMENT LES RIVES LA CLAMOUX »

REGLEMENT

**Mairie de VILLEGLY EN MINERVOIS**  
 11 DEC. 2013  
 COURRIER ARRIVÉE

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Rives de la Clamoux

### PREAMBULE :

Le terrain concerné par l'opération, implanté au sud de la commune. Ce terrain propose une topographie régulière.

Il sera fait référence aux règles du plan local d'urbanisme complété pour certains articles par les prescriptions particulières.



## Les Rives de la Clamoux

### I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOL

#### ARTICLE 1 – Occupations ou utilisations du sol admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation

#### ARTICLE 2 – Occupations ou utilisations du sol interdites:

- Les constructions nouvelles à destination industrielles, artisanales, d'entrepôt, agricole.
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usages
- Les installations de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs

### II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 – Accès à la voirie :

##### Prescriptions particulières :

Pour le MACROLOT 2, Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies sur le plan d'aménagement du lotisseur. Il devra tenir compte des arbres et arbustes ainsi que des lampadaires et prévoir 2 stationnements privatifs dont un pour



# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Rives de la Clamoux

personne à mobilité réduite, pour élaborer les plans de la construction. A noter que le second emplacement est celui proposé par le garage.

### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

#### **Prescriptions particulières :**

Se conformer au plan de masse du permis d'aménager en vigueur qui par les prospects sur les alignements oblige des reculs et un aménagement sur la parcelle d'un stationnement au gabarit PMR (personne à mobilité réduite).

### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales et postérieure à condition que la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3.5 mètres au faîtage ni 2.50 mètres à la sablière et que la longueur n'excède pas 7 mètres.

- o L'implantation de piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.80 mètre, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement – considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à au moins 2 mètres (mesurés à compter du bord intérieur du bassin) des limites séparatives.

A noter que sur les macros lots 1, 2 l'organisation de « maisons en bandes » sera admise avec des logements jumelés par les constructions.

Pour les caractéristiques des terrains, se conformer au plan de masse du permis d'aménager en vigueur. Les prospects sont identifiés sur chaque parcelle, ils autorisent des « polygones d'implantations » qui devront favoriser les orientations favorables des constructions projetées. Les abris de jardin pourront être implantés dans une emprise de 10m<sup>2</sup> maximum située à l'un ou à l'autre des angles arrière de la parcelle.

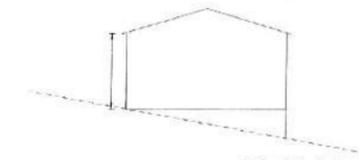


## Les Rives de la Clamoux

### **ARTICLE 5 – Hauteur maximale de la construction**

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit partant du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade. (cf. croquis ci-dessous)



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques de l'équipement ou les activités à accueillir conduisent à un dépassement de hauteur maximale.

### **ARTICLE 6 – Aspect extérieur :**

#### **DISPOSITION GÉNÉRALES :**

Tous les aménagements et constructions bâties devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site.

#### **TOITURES – COUVERTURES :**

Toitures traditionnelles : le matériau de couverture utilisé sera la tuile de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. La pente des toitures sera comprise entre 28% et 33%.

Sont admis à condition de rester compatible avec le paragraphe 1 ci-dessus :



# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Rives de la Clamoux

- Les toitures terrasses totales ou partielles **avec une cohérence architecturale**
- Les dispositifs d'économie ou production d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les capteurs solaires devront demeurer dans le plan de toiture avec une intégration du dispositif.

### PAREMENTS EXTERIEUR :

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Une cohésion est attendue sur la composition d'ensemble.

Les coffrets techniques ne doivent en aucune manière déborder des constructions, leur encastrement dans les murs de clôture est obligatoire.

Les matériaux de construction destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings,....ne peuvent en aucun cas rester apparents.

### CREPIS ET ENDUITS :

Les enduits de façades ne proposeront pas de teintes vives. Le volet paysager des permis de construire devra être précis concernant le choix des teintes avec une localisation lisible.

Les teintes proposées sont – bases nuancier PAREX-LANKO :



G.10



Règlement

« LOTISSEMENT LES RIVES LA CLAMOUX » VILLEGLY

Page 6

## Les Rives de la Clamoux

### BAIES :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage et la baie principale des séjours.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine.

### BALCONS :

Dans le cas d'une création de balcon d'étage, la protection verticale de l'ouvrage sera soit maçonnée et enduit dans la tonalité de l'habitation, soit traitée en ferronnerie avec une harmonisation de l'élément « garde-corps » faisant référence aux autres ouvrages proposés sur la parcelle.

### MENUISERIES :

Les menuiseries extérieures pourront être en bois peint ou lauré, en PVC ou en aluminium laqué.

Les teintes dites « vives » seront proscrites afin de prendre en compte le caractère naturel d'ensemble.

### CLOTURES :

#### **A – CLOTURES SUR RUES :**

Les clôtures sur rues doivent contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement. Elles seront constituées de haies arbustives d'espèces locales, doublées ou non de grillage de couleur verte sur support de même teinte, sans mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80 mètre.

Les coffrets techniques ( EDF / GDF ) seront intégrés par l'aménageur dans un muret technique en limite parcellaire avec la rue permettant un accès aux compteurs depuis l'espace public.

#### **B – CLOTURES SEPARATIVES :**

Idem clôtures sur rue.



Règlement

« LOTISSEMENT LES RIVES LA CLAMOUX » VILLEGLY

Page 7

# LISTE DES LOTISSEMENTS

## Les Rives de la Clamoux

### ARTICLE 7 – Stationnement:

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux emplacements nécessaires à l'habitat, 2 garages ou parkings intégrés par logements dont un pour personne à mobilité réduite.

En aucun cas les aires de stationnement ne pourront occuper les trottoirs ou les voiries publiques, seuls les emplacements identifiés distribués en longs de voiries resteront praticables.

Pour les 2 macrolots : Les reculs mentionnés sur le plan de composition d'ensemble offriront une place de stationnement sur la parcelle. La seconde place sera proposée par le garage.

### ARTICLE 8 – Le végétal:

#### A. Les arbres

Le grand végétal devra être planté au minimum à 2m des limites de propriété.

Il sera choisi en fonction:

- de sa taille adulte afin de ne pas trop ombrager les parcelles mitoyennes
- de son port adulte afin de ne pas le tailler
- de son feuillage: les caduques seront préférés aux persistants (pousse plus rapide, ombrage optimal en été et lumière au maximum en hiver)
- facile à ramasser.
- de son peu de besoin en eau (il est préférable de les soutenir en eau les premières années)

Et peu de résineux qui peuvent acidifier les sols et par leur grande taille être dangereux au sein d'une urbanisation.

Eviter: Pinus, Picea, Platanus

Les fruitiers considérés comme de petits arbres sont toujours les bienvenus mais seront également placés à 2m de la limite de propriété sauf s'ils sont en espalier, palissés ou en palmettes et seront alors plantés à 1 m de la limite de propriété comme les arbustes.



## Les Rives de la Clamoux

### B. Les arbustes:

L'étage arbustif devra être planté au minimum à 1m des limites de propriété.

Les critères d'élection pour les arbustes:

- Limiter les plantes toxiques et reconnues comme allergènes
- Varier les espèces pour limiter la taille et la propagation des maladies et/ou parasites.
- Mixer les caduques et les persistants
- Essayer d'équilibrer sur un même alignement les végétaux ayant une pousse similaire

### C. Les revêtements de sol dans l'espace extérieur:

Préférer les matières perméables de type gravier, sable damé voire stabilisé, les mulchings, le bois avec des essences plutôt européennes et posées sur plots et non sur chape....

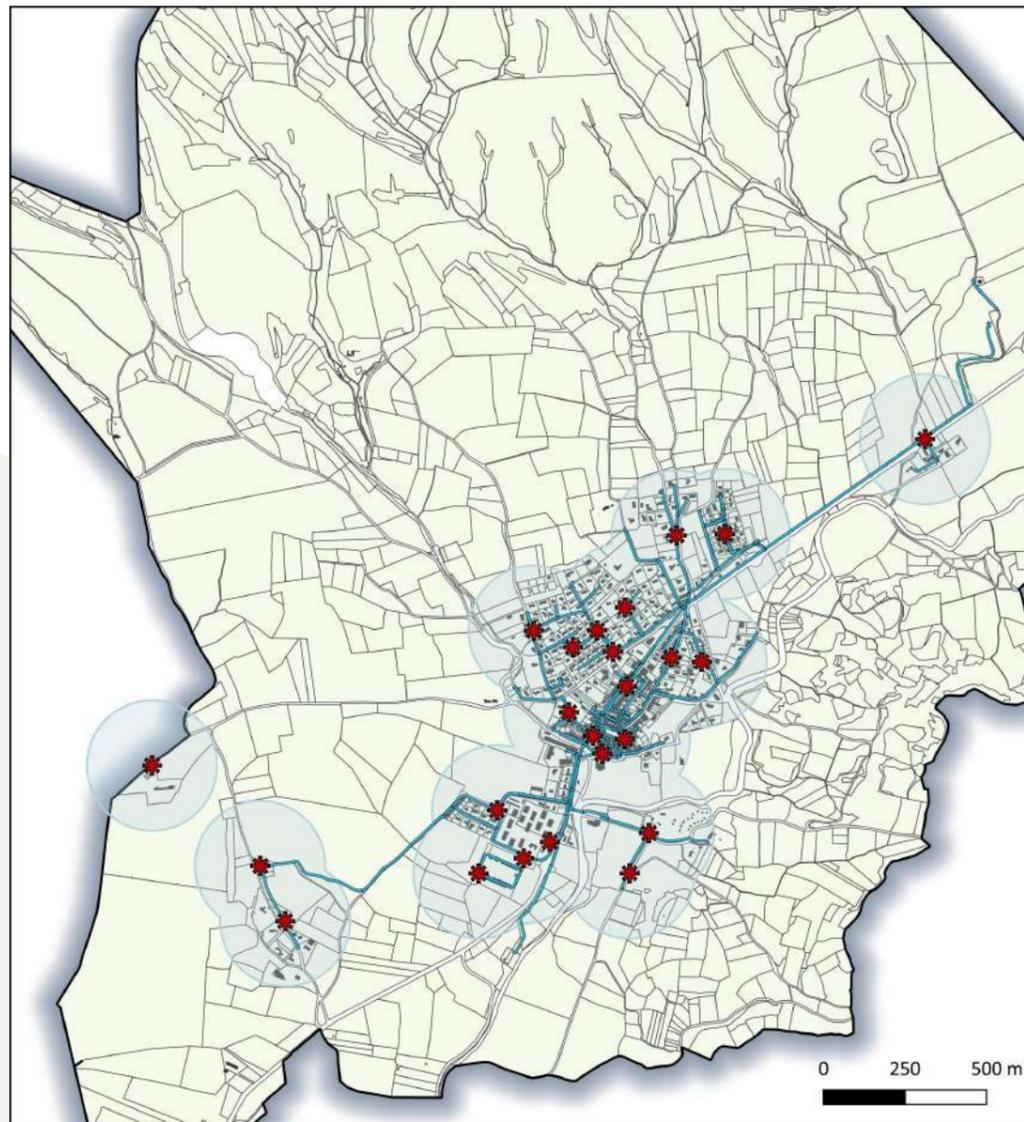
Si ces espaces sont végétalisés et doivent recevoir des piétons alors choisir des espèces peu gourmandes en eau et tallant beaucoup.



## **TITRE III : VOIRIE, RESEAUX, DIVERS**

# VOIRIE, RESEAUX, DIVERS

## Réseau d'adduction en eau potable et défense incendie



**Légende :**

**Réseau d'adduction en eau potable**

- Canalisations
- ★ Bornes incendie
- Rayon de 200m autour des bornes incendie



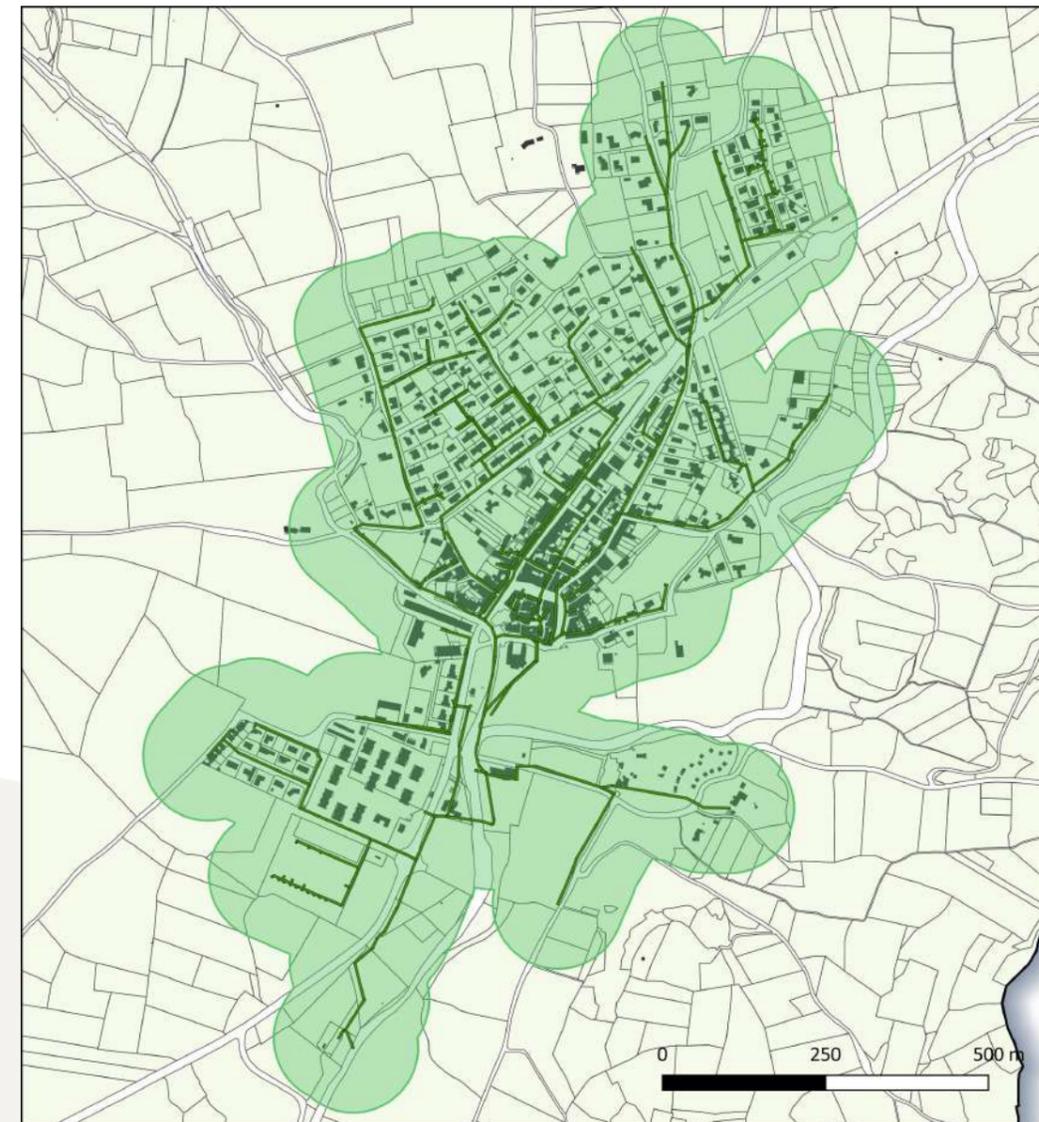
Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

**RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Janvier 2023

Sources : DGFIP, Données communales,  
Données SOLIHA

## Réseau d'assainissement collectif



**Légende :**

**Réseau d'assainissement collectif**

- Canalisations
- Rayon de 100m autour des canalisations



Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

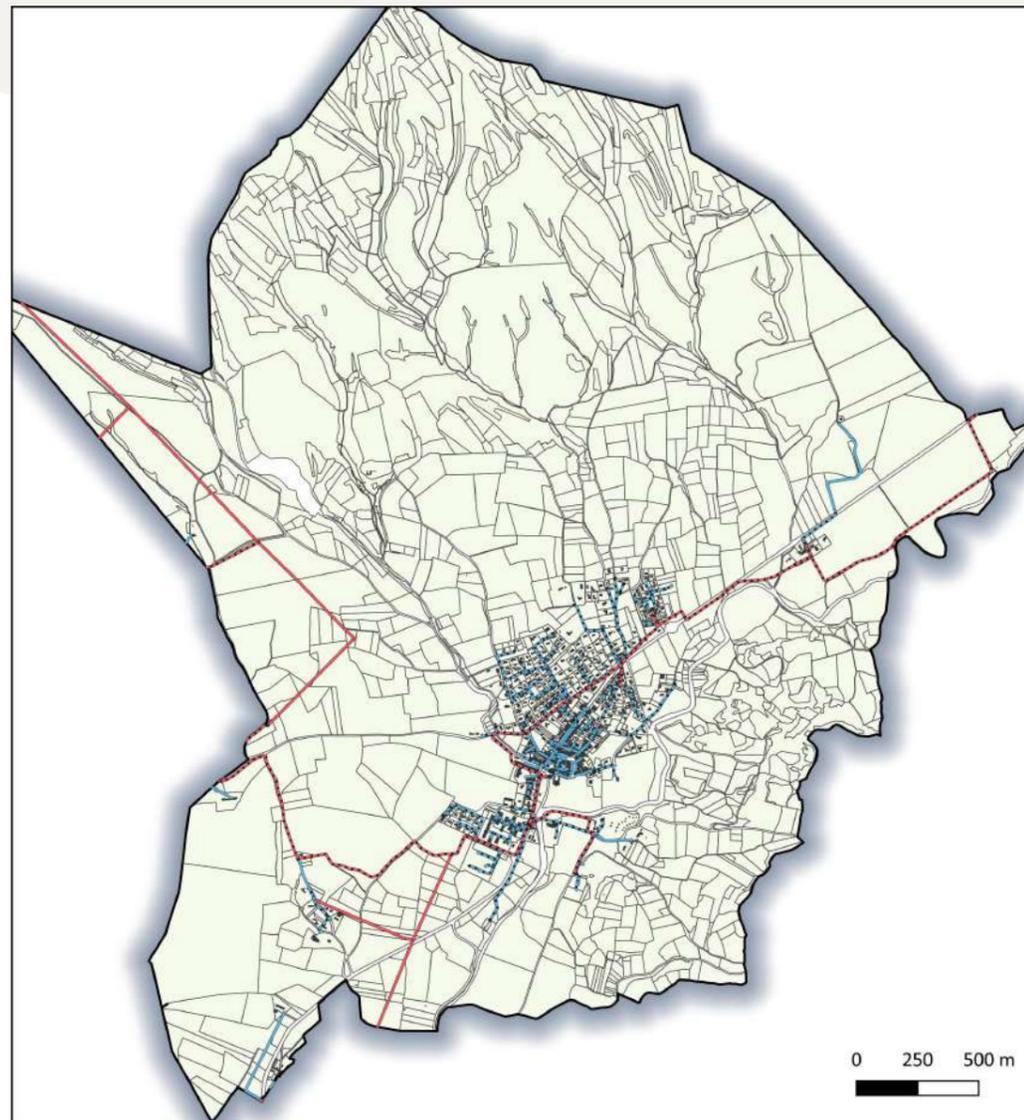
**RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Janvier 2023

Sources : DGFIP, Données communales,  
Données SOLIHA

# VOIRIE, RESEAUX, DIVERS

## Réseaux électriques



**Légende :**

**Réseau électrique**

- Tronçon câble haute tension
- Tronçon aérien haute tension
- Tronçon câble basse tension
- Tronçon aérien basse tension



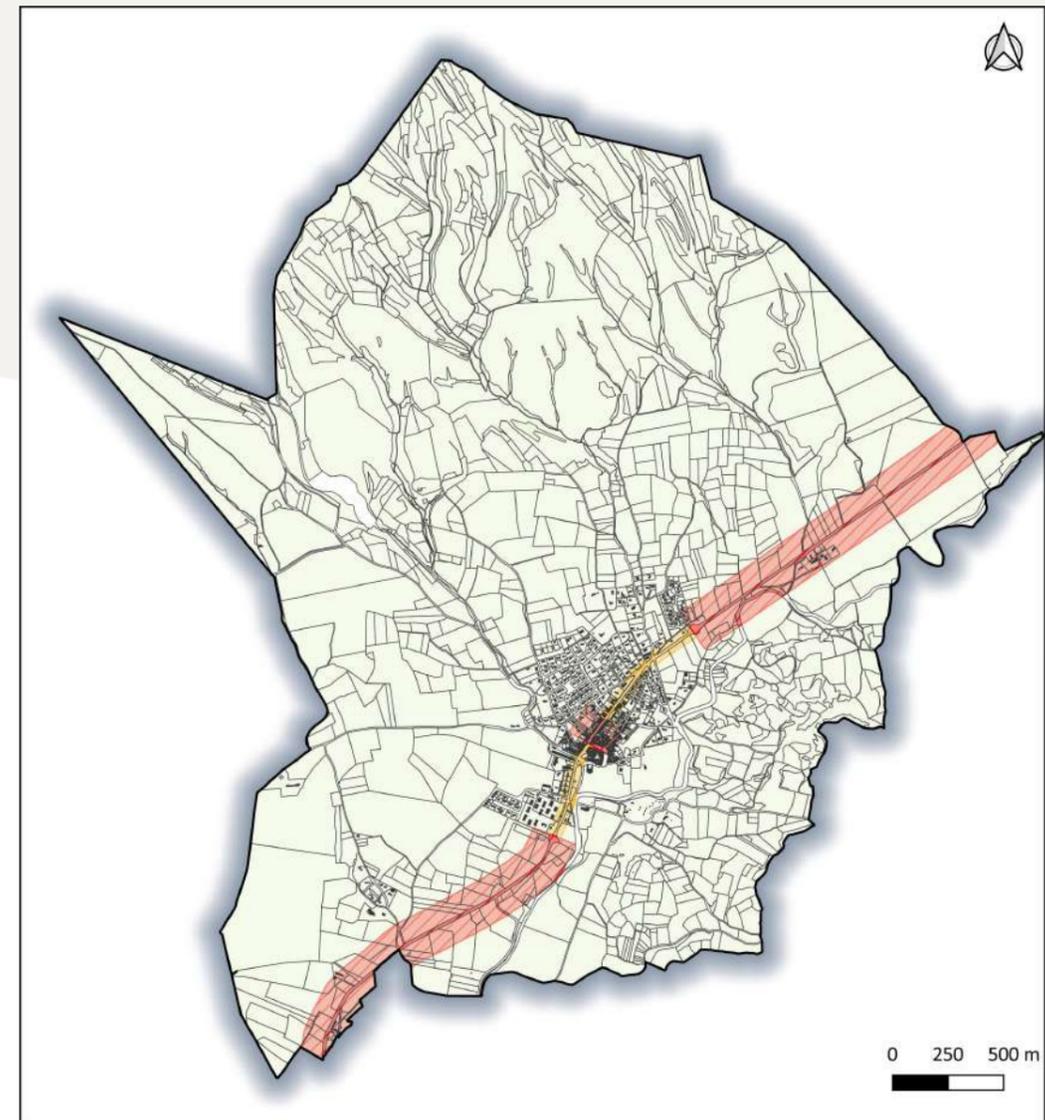
Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

RESEAU ELECTRIQUE

Janvier 2023

Sources : DGFiP, Données communales,  
Données SOLIHA

## Classement sonore de la RD620



**Légende**

**Classement sonore RD620**

- 30
- 100



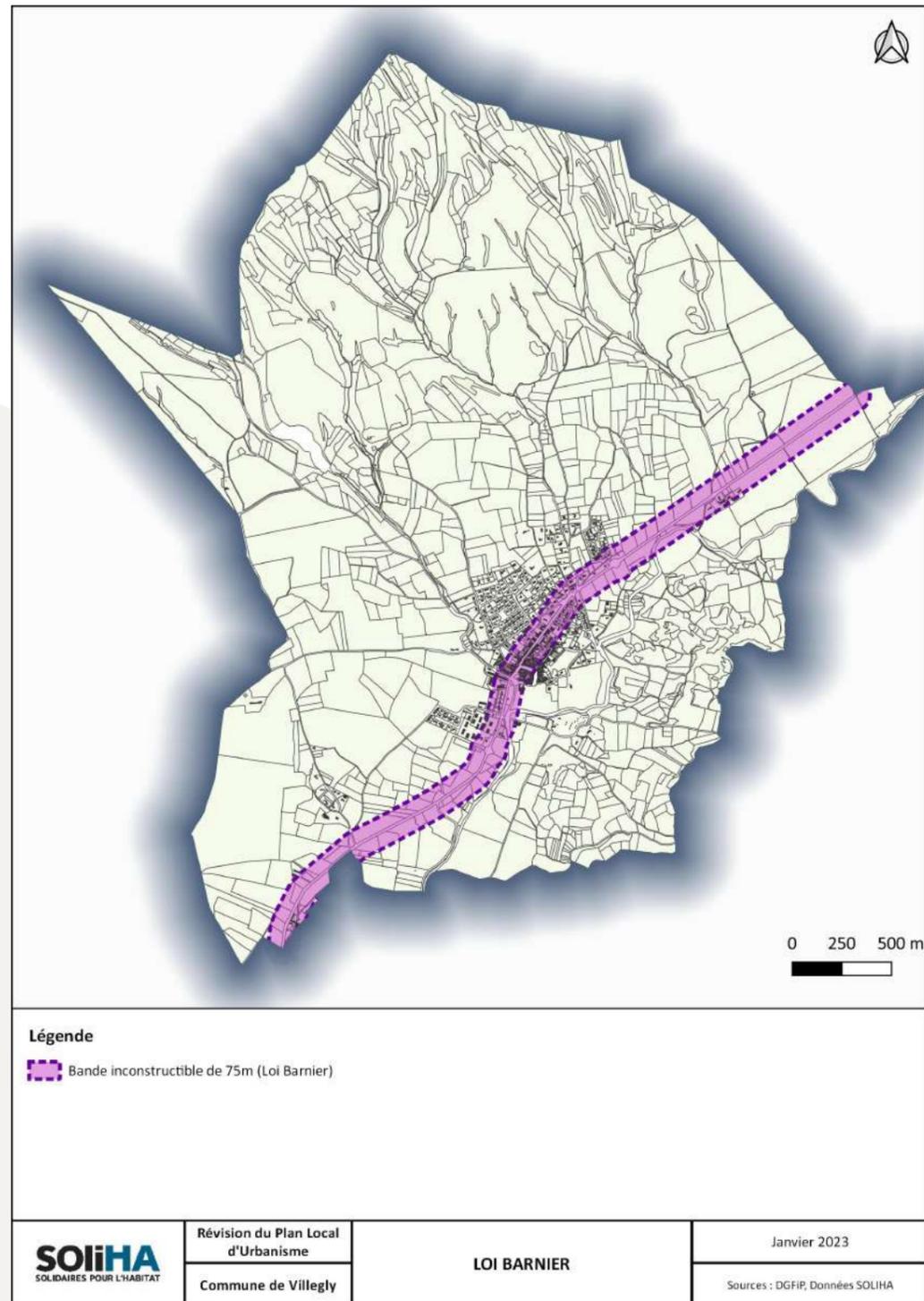
Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

CLASSEMENT SONORE RD620

Janvier 2023

Sources : DGFiP, Données SOLIHA

## Loi Barnier



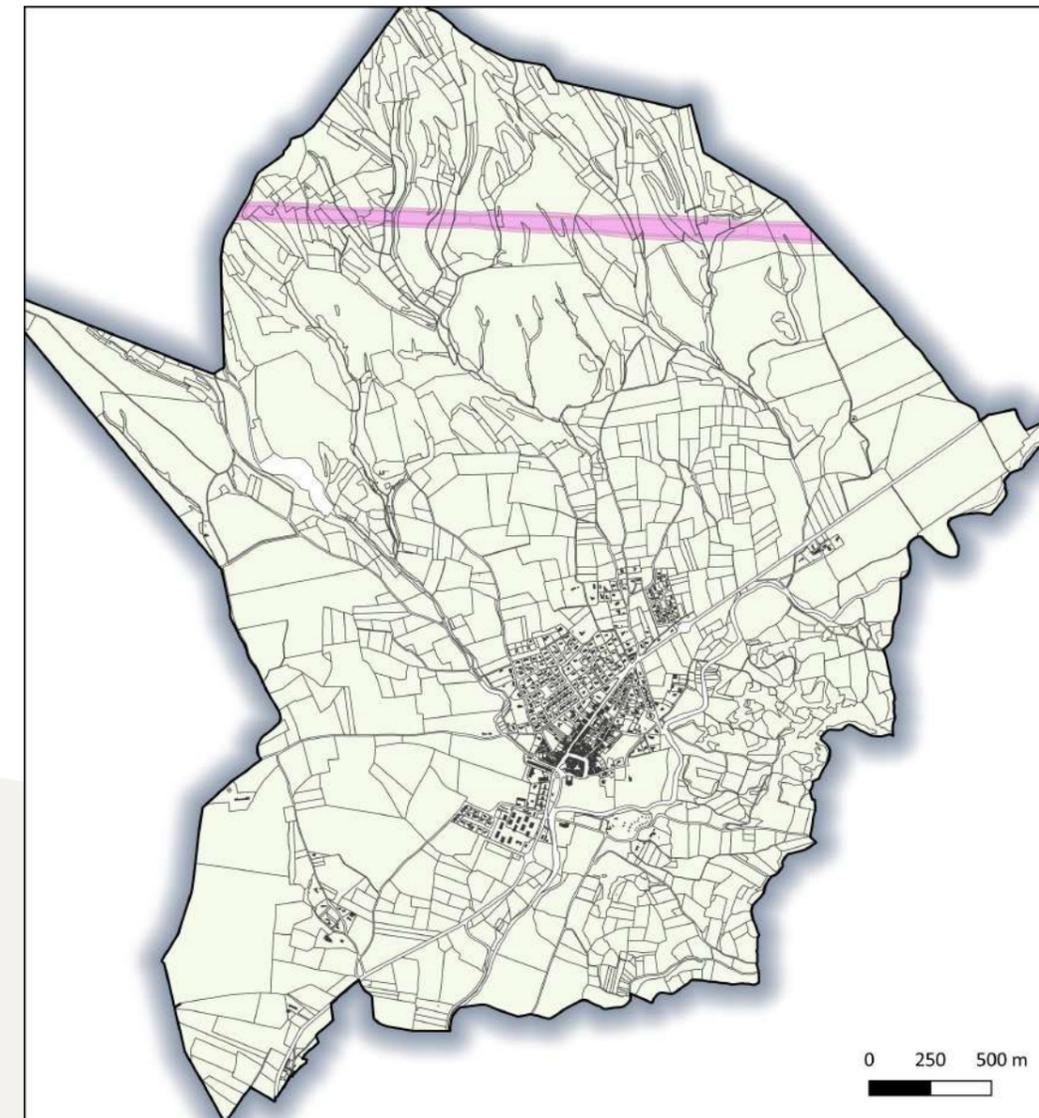
## TITRE IV : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Réseau RTE	I4	Servitude des terrains traversés par des lignes électriques.
Sites Classés ou Inscrits	AC2	Château de Villegly et son parc, arrêté préfectoral du 30/11/1972
Plan de Prévention des Risques Inondations	PM1	Zone inondable PPRi Orbiel et Clamoux, arrêté préfectoral du 22/06/2006

## Servitude I4 - Réseau RTE

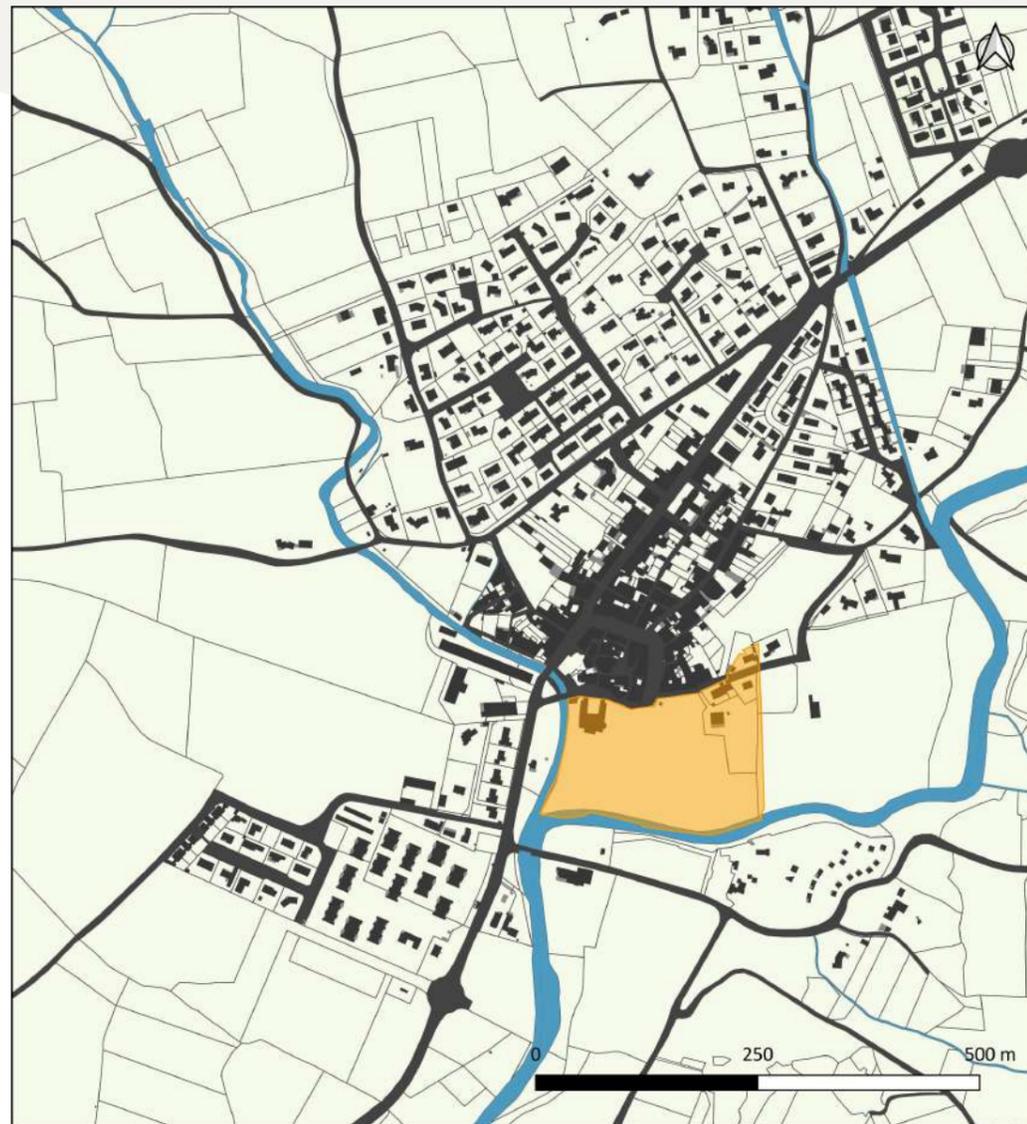


### Légende :

Servitude I4 - Réseau RTE

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Servitude AC2 - Parc du Château de Villegly



**Légende**

Servitude AC2 - Parc du Château de Villegly



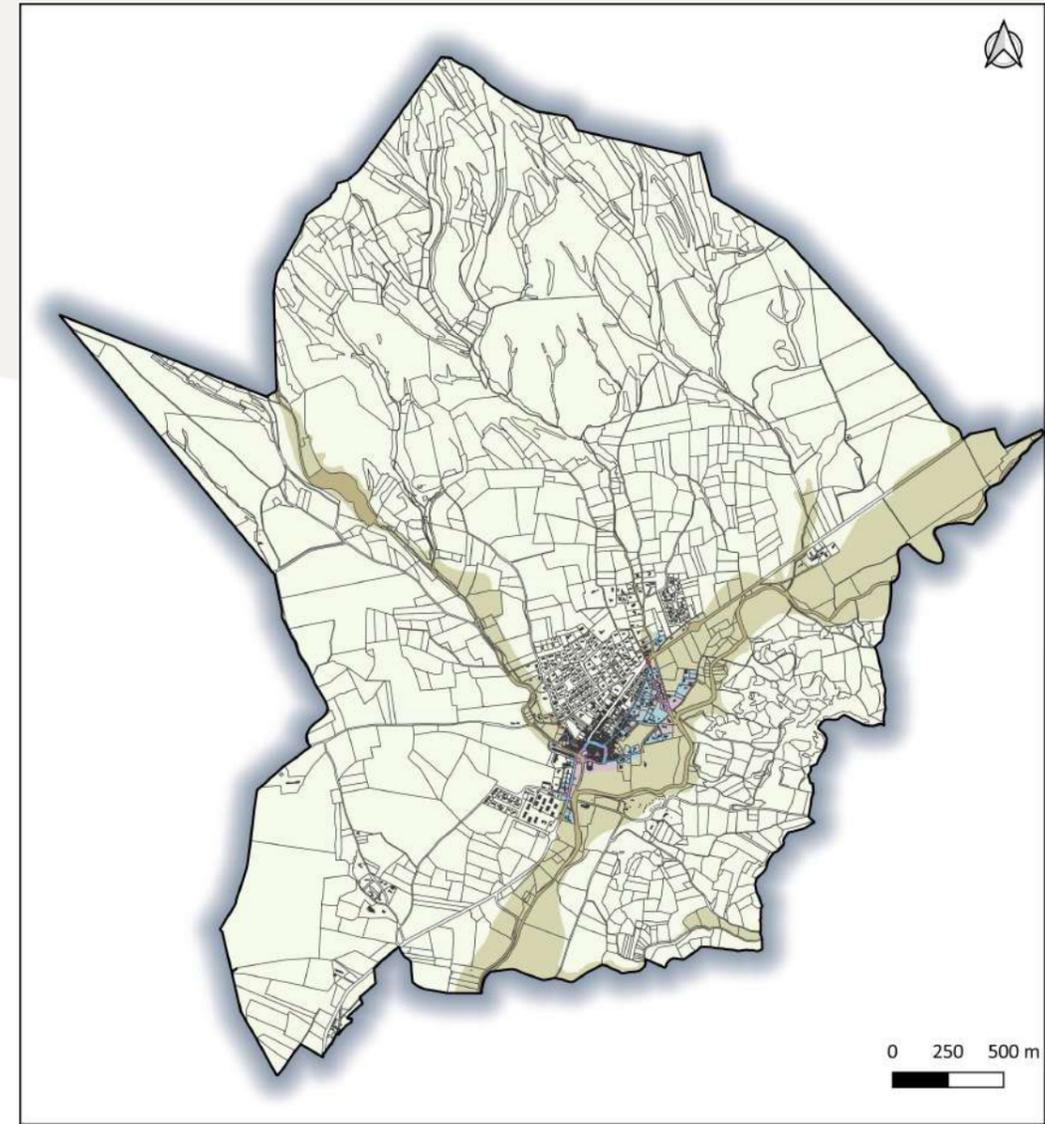
Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

SERVITUDE AC2 - SITE CLASSES OU  
INSCRITS

Janvier 2023

Sources : DGFIP, Données SOLIHA

Servitude PM1 - PPRI Orbiel et Clamoux



**Légende**

**PPRI Orbiel et Clamoux**

- Ri1
- Ri2
- Ri3
- Ri4



Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

SERVITUDE PM1 - PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES INONDATIONS

Janvier 2023

Sources : DGFIP, Données SOLIHA

## Sommaire

# Règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation

Bassin de l'Orbiel et de La Clamoux

Crue rapide

Février 2006

1

<b><u>Dispositions générales</u></b>	p. 3
<b>Titre I - <u>Règles liées à l'utilisation des sols :</u></b>	p. 5
• Zone Ri1.....	p. 6
• Zone Ri2.....	p. 11
• Zone Ri3.....	p. 17
• Zone Ri4.....	p. 23
• Dispositions communes à toutes les zones.....	p. 24
<b>Titre II - <u>Règles de construction :</u></b>	p. 28
<b>Titre III - <u>Mesures rendues obligatoires sur l'existant:</u></b>	p. 29
<b>Lexique</b>	p. 34

2

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### DISPOSITIONS GENERALES

#### 1 - CONTENU DU RÈGLEMENT :

Le présent règlement est décliné selon quatre parties :

- **Le titre I** concerne les dispositions réglementaires particulières liées à l'utilisation du sol .

Il comprend les règlements de chacune des 5 zones figurées au zonage réglementaire à savoir :

**La zone RI1** relative aux **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa fort** .

**La zone RI2** relative aux **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa modéré**.

**La zone RI3** relative aux **secteurs non ou peu urbanisés** en zone inondable (aléa indifférencié) correspondant au champ d'expansion des crues.

**La zone RI4** relative aux **secteurs urbanisés** situés dans la zone **hydrogéomorphologique potentiellement inondable**.

Pour chacune de ces zones, le règlement précise :

- 1 - les interdictions générales propres à la zone
- 2 - les occupations et utilisation des sols admises sous réserve de prescriptions.

- **Les dispositions communes à toutes les zones** (inondables et hydrogéomorphologique potentiellement inondables) complètent les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles traitent en particulier des règles relatives aux clôtures, exhaussements, affouillements, stockage, épandage de matériaux, arrimage des cuves, travaux d'infrastructures, etc....

- **Le titre II** concerne les règles de construction qui s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et hydrogéomorphologiquement potentiellement inondables.
- **Le titre III** identifie les mesures rendues obligatoires pour **les biens existants** dans l'ensemble des zones inondables. Il s'agit, d'une part, **des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde** qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers et d'autre part des **mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants** à la date d'approbation du PPRi.
- En dernière partie, **un lexique** définit les termes utilisés dans le règlement.

3

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

#### 2 - DEFINITION DE LA COTE DE REFERENCE :

Les informations nécessaires à l'instruction sont obtenues à partir :

- ♦ d'une lecture directe du PPRi pour ce qui concerne le zonage réglementaire.
- ♦ du niveau de la crue de référence à prendre en compte donné par les laisses de crues historiques ou/et par le modèle hydraulique (au droit des zones à enjeux Ri1 et Ri2 par lecture directe des étiquettes des profils de référence ou interpolé entre deux profils) et par l'analyse hydrogéomorphologique. Le secteur Ri3 renvoie aux deux méthodes de détermination de l'aléa.
- ♦ de la hauteur d'eau affectant une parcelle établie par différence entre la cote du terrain naturel et la cote de crue ( ces cotes étant exprimées en m NGF).

Le service gestionnaire de la servitude dispose d'un état initial de la topographie daté du début d'élaboration du PPRi (1998) qui ne devrait pas avoir sensiblement évolué. Cependant, la fourniture d'une topographie terrestre plus récente établie par un géomètre sera prise en compte, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la servitude qui s'assurera que des adaptations illégales du sol n'ont pas précédé le relevé.

**En raison de ces dispositions, il faut donc considérer qu'il y a prééminence du règlement sur le zonage réglementaire des documents graphiques.**

#### 3 - MISE EN OEUVRE DU REGLEMENT :

**Pour mettre en oeuvre correctement le règlement, il faut s'appuyer sur la partie lexicale.**

Une attention particulière sera portée à la notion d'altitude du terrain naturel, qui conditionne en partie le niveau d'aléa et après croisement avec les enjeux, la classification du zonage réglementaire.

Il convient de prendre en compte les adaptations du sol prévues au projet, mais ces modifications ne peuvent avoir pour unique objet de diminuer le niveau d'aléas sans prise en compte des parcelles riveraines et il convient de se reporter à la rubrique clôtures, exhaussements et affouillements.

Il faut rappeler également qu'en zone inondable sont soumises à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.5.4 du décret 93-753 modifié), les modifications du terrain naturel correspondant à une superficie remblayée supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est supérieure à 50 cm.

**Enfin, lorsqu'un enjeu particulier de par son importance ou sa spécificité peut poser des problèmes d'application du règlement (notamment en cas de nécessité d'interpréter les dispositions du règlement ou si le type de projet envisagé n'est pas explicitement traité dans le règlement) ; le recours au gestionnaire de la servitude est requis.**

4

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

## Zone Ri1

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa fort**.  
On distingue **5 catégories** de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

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

### Article I : SONT INTERDITS :

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

### Article II : SONT AUTORISEES :

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

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

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

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

## Titre I

### Règles liées à l'utilisation du sol

#### ABRÉVIATIONS UTILISÉES

PRL	parc résidentiel de loisirs
SHON	surface hors œuvre nette
T.N.	terrain naturel

5

6

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

#### a - Les extensions sans création de nouveau logement dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol :** une seule fois dans la limite de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation ou dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

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

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

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

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

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

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

#### a - Les constructions nouvelles :

- **seulement si** elles se font dans le cadre d'exploitations existantes,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

7

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

#### b - Les extensions :

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

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

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

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

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

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

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

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

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (atardeaux, portes étanches ...).

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

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

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

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

8

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

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

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

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

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

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

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

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

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

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

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

- **augmentation de l'emprise au sol : une seule fois** dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes)

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

- **sous réserve, en cas de changement de destination** qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité
  - **sous réserve, en cas de réhabilitation**, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de SHON comme les garages.
  - **sous réserve** en cas de **rénovation** (démolition-reconstruction), que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau de plancher pourra être adapté à l'existant tout en restant au-dessus de la crue de référence.
  - **sous réserve**, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil ; de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### Zone Ri2

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa modéré**.  
On distingue **5 catégories** de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

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

#### **Article I : SONT INTERDITS :**

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

#### **Article II : SONT AUTORISEES**

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

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

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

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

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

11

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

#### **a - Les constructions nouvelles :**

- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .

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

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

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

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

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

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

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

##### **a - les constructions nouvelles :**

- **seulement si** elles se font dans le cadre d'exploitations existantes.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

12

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### b - les extensions :

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .

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

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

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

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

### a - Les constructions nouvelles :

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

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

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

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

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

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

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP 0,50 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

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

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

13

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

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

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

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

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

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant ( 10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès ( batardeaux , portes étanches ...).

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

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

- l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.

les constructions extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge...).

aménagement des campings et PRL **sous réserve** que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité.

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

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

14

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

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

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

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

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

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

- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .
- les locaux non constitutifs de SHON sont admis à la cote minimale de 0,20 m au-dessus du terrain naturel. Il en est de même des garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.  
Dans tous les cas, les stocks, tous les équipements sensibles et électriques seront situés au-dessus du niveau de la crue de référence. Les parties susceptibles d'être inondées seront constituées de matériaux insensibles à l'eau. Des dispositifs pour l'étanchéité des accès tels que batardeaux amovibles, portes étanches,... seront mis en œuvre.

#### c2 - Les extensions dans les conditions suivantes :

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de SHON soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

A l'exclusion des constructions à caractère vulnérable, la cote de plancher peut être adaptée à l'existant. Les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant ( 10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP 0,50 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

#### c3 - Les autres travaux sur l'existant :

- **sous réserve**, en cas de **changement de destination** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

15

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

- **sous réserve**, en cas de **réhabilitation**, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

- **sous réserve**, en cas de **rénovation**, que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau des planchers pourra être adapté à l'existant tout en restant au-dessus de la crue de référence.

- **sous réserve**, dans l'hypothèse d'une **augmentation de la capacité d'accueil**, de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m ( 0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence, et **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points c1), c2) et c3) ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

16

### Zone Ri3

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs non ou peu urbanisés** en zone inondable d'aléa indifférencié qui correspond au champ d'expansion des crues.  
On distingue **5 catégories** de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

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

#### Article I : SONT INTERDITS :

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

#### Article II : SONT AUTORISEES :

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

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

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

Les occupations du sol énumérées ci-dessous en dehors du lit moyen (tel que défini par l'analyse hydrogéomorphologique) avec un minimum au-delà d'une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau (Cf. Atlas hydrogéomorphologique).

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

##### a - Les extensions sans création de nouveau logement dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol : une seule fois** dans la limite de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions,
- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

##### b - Les autres travaux sur l'existant sans création de nouveau logement :

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

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

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

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

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

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### II.2 - Pour les constructions liées à l'exploitation agricole et sylvicole :

#### a - Les constructions nouvelles :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation strictement nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au moins 0,50 m au-dessus de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation :
  - dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur,
  - dans la limite d'un logement par exploitation (situé au siège de l'exploitation) composé avec les bâtiments d'exploitation.
- les constructions nouvelles à usage strict d'activité agricole :
  - **seulement si** cette nouvelle construction est indispensable à l'exploitation et ne peut pas être localisée hors zone inondable,
  - **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .

#### b - Les extensions sans création de nouveau logement:

**sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

#### c - Les autres travaux sur l'existant sans création de nouveau logement:

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

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

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

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

- **augmentation de l'emprise au sol : une seule fois** dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.  
Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

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

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner

19

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.

- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (atardeaux , portes étanches ...).

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

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

- **sous réserve** de ne pas augmenter la vulnérabilité,
- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.  
En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de SHON comme les garages.
- En cas de **renovation** (démolition-reconstruction) ou de changement de destination, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie de bâtiment), le niveau de plancher pourra être adapté à l'existant tout en restant au-dessus de la crue de référence.

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

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

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (atardeaux , portes étanches ...).

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

20

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

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

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

- la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- la création de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** qu'ils soient situés dans une zone d'aléa modéré (avec nécessité de fournir un levé topo du secteur d'implantation du projet) et **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains.
- l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains

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

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

- **augmentation de l'emprise au sol : une seule fois** dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes)

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

- **sous réserve, en cas de changement de destination** qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité

21

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

- **sous réserve, en cas de réhabilitation**, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité
- Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).
- **sous réserve**, à l'exclusion des constructions à caractère vulnérable, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil ; de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points c1) et c2 ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

22

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### Zone Ri4

La présente zone est constituée des **secteurs urbanisés** situés dans la zone dite « **hydrogéomorphologique potentiellement inondable** ».

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

**A l'exception de la création ou l'extension de sous-sols, cette zone n'est soumise à aucune interdiction mais seulement aux prescriptions ci-après mettant en œuvre les dispositions préventives suivantes :**

**Article 1 :** Toutes les **constructions et installations nouvelles** sont autorisées mais devront comporter un vide sanitaire, de sorte que la cote du plancher se situe au moins 0,60 m au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette, après adaptation éventuelle avant construction.

**Article 2 :** Tous les **extensions, réhabilitations, rénovations et changements de destination** sont autorisés mais devront comporter un vide sanitaire, de sorte que la cote du plancher se situe au moins 0,60 m au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette.

A l'exception des constructions à caractère vulnérable, cette cote pourra être adaptée à l'existant pour les extensions mesurées, réhabilitation et changement de destination.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux articles 1 et 2 ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

### Dispositions communes à toutes les zones

23

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

### Article I - SONT INTERDITS :

- tous les exhaussements et affouillements des sols non visés au titre I et à l'article 2 du présent titre.
- la construction de digues qui n'ont pas pour objet la protection des lieux habités,
- les stockages de plus de 10 m<sup>3</sup> de flottants susceptibles de se révéler dangereux s'ils sont mobilisés par une crue tels que rondins et billes de bois, produits de scierie, etc...,
- l'installation de cuves non enterrées autres que celles visées à l'article II,
- les stockages autres que ceux visés à l'article II de produits ou matériaux polluants ou (et) susceptibles de se révéler dangereux pour la sécurité et (ou) pour la santé des personnes ou pour la pérennité des biens,
- la création de décharges quelle que soit la nature des matériaux, déchets ou produits concernés.
- les plantations d'arbres à racines traçantes sur les digues et berges,
- les plantations d'arbres en alignement espacés de moins de 5 m (sauf si l'alignement est parallèle au sens de l'écoulement principal ou fait un angle inférieur ou égal à 20° avec celui-ci).

### Article II - SONT AUTORISÉS

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

##### a - clôtures :

- sous réserve que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80% (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur).

##### b - exhaussements aux abords des constructions :

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

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

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

##### c - affouillements aux abords des constructions

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

24

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

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

- les travaux de **construction, de modification (ou de réaménagement) d'infrastructures** dans la mesure où il est démontré qu'ils **n'engendreront pas une modification de la ligne d'eau de plus de 5 cm** pour la crue de référence par rapport à la situation initiale et s'ils ne sont pas de nature à engendrer des érosions ou dégradations par augmentation des champs de vitesse.
- **tous les exhaussements et affouillements liés à la réalisation ou (et) au confortement d'ouvrages ayant pour objet la protection des lieux habités** (digues et bassin de rétention notamment mais aussi la réalisation d'espace refuge collectif pour les personnes et les biens).

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

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

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

⇒ zones Ri2 et Ri4,

⇒ zones Ri3 au voisinage immédiat d'une construction existante, ou dans une zone d'activité existante.

**Outre le respect des cotes de mise hors d'eau, tous les stockages de produits ou matériaux polluants, liquides ou susceptibles de changement d'état physique devront être garantis par le confinement dans des bacs de rétention de capacité au moins égale à celle du stockage.**

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### Titre II

### Règles de construction

Les règles ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et des zones dites hydrogéomorphologiques potentiellement inondables :

- ♦ les constructions, équipements, ouvrages et installations seront conçues de façon à résister aux pressions de la crue de référence ainsi qu'à des tassements ou érosions localisés.
- ♦ les matériaux de gros oeuvre utilisés seront insensibles à l'eau et parfaitement imperméabilisés jusqu'à une hauteur égale au niveau de la crue de référence majoré de 0,50 m minimum et, de surcroît, ne conduisant pas l'eau par capillarité.
- ♦ dans les garages, abris de jardin et autres locaux pour lesquels il n'y a pas obligation d'implanter le plancher au-dessus du niveau de la crue de référence :
  - ♦ les équipements électriques sensibles seront implantées au moins 0,50 m au dessus du niveau de cette dernière.
  - ♦ les revêtements intérieurs (sols et murs) seront insensibles à l'eau au moins jusqu'à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
  - ♦ les appareils de chauffage (chaudières et radiateurs) qui pourraient être installés dans un tel local seront implantés 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.
  - ♦ les matériaux d'isolation verticale et de plancher seront insensibles à l'eau
- ♦ les isolations des planchers et murs verticaux seront constituées de matériaux insensibles à l'eau.

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### Titre III

#### Mesures de prévention de protection et de sauvegarde

#### Mesures rendues obligatoires pour les biens existants dans l'ensemble des zones inondables

Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers

Mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du PPRi.

Le présent titre identifie les mesures prévues par les articles L.562-1.-II 3° et L.562-1.-II 4° du code de l'Environnement. En application de l'article L.562-1.-III du même code, ces mesures sont rendues obligatoires en fonction de la nature et de l'intensité du risque.

**I) Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers** (L.562-1.-II 3° du code de l'Environnement)

Les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

Chacune des municipalités concernées par le présent plan de prévention des risques a obligation d'établir dans le délai de 3 ans à compter de la date d'approbation du présent document, un plan de gestion de crise inondation. Il peut constituer une partie d'un plan communal de sauvegarde.

Les digues de protection des lieux habités doivent faire l'objet de la part de leur gestionnaire public ou privé d'une visite annuelle ou après tout épisode de crue important. Le rapport de visite sera transmis au gestionnaire de la servitude PPRi- (préfecture de l'Aude).

**II) Mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du PPR** (L.562-1.-II 4° du code de l'Environnement)

Les dispositions du présent chapitre concernent les biens existants dans la zone inondable à la date d'approbation du présent PPRi.

Elles ont pour objectif d'améliorer la sécurité des personnes, de limiter les dégâts pendant la crue ou de faciliter le retour à la normale après la crue.

**Elles sont rendues obligatoires dans la limite de 10 % de la valeur du bien considéré** (art 5 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles). Elles sont présentées par ordre de priorité décroissant. **Elles doivent être mises en œuvre dès que possible et en tout cas dans les 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR** par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

L'article L 562-3 du code de l'environnement prévoit le financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) des mesures de réduction de la vulnérabilité rendues obligatoires par les PPR.

- installer une fosse de pompage en point bas avec dispositif de pompage adapté.

**C) CONSTRUCTIONS ET EQUIPEMENTS A CARACTERE VULNERABLE ET CAMPINGS**  
(casernes de pompiers, maisons de retraite, cliniques,...)

**1) Mesures visant à améliorer la sécurité des personnes**  
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- les établissements à caractère vulnérable (ERP ou non), les centres de secours et les casernes de pompiers doivent disposer d'une issue aménagée au-dessus de la cote de référence. Les lieux de couchage doivent être situés au-dessus de la cote de référence,
- pour les campings, créer ou identifier un ou plusieurs espaces refuge collectifs adaptés à la capacité d'occupation et situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux en zone Ri1 et en zone Ri3 pour des niveaux de submersions supérieurs à 0,50 m . Cette mesure peut être complétée ou remplacée par une mesure de prévention, protection et sauvegarde visant à la réalisation d'un itinéraire d'évacuation et/ou d'un plan de sauvegarde à la charge du gestionnaire,
- mise en place d'un plan d'évacuation pour les établissements recevant du public.
- différencier les parties inondables, et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les parties inondables).

**2) Mesures visant à limiter les dégâts pendant la crue**  
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- adapter les bâtiments nécessaires à la gestion de crise pour qu'ils puissent rester opérationnels durant la crue ou à défaut adapter les stratégies d'intervention,
- contrôler les objets flottants, dangereux ou polluants (par lestage, arrimage, étanchéité ou mise hors d'eau),
- mise hors d'eau des pièces et équipements stratégiques.

**3) Mesures visant à faciliter le retour à la normale après la crue**  
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- adapter l'utilisation des pièces inondables en conséquence, adapter les équipements et mobiliers de ces espaces.

## LEXIQUE

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### Aléa

Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données.

### Aménagement des bâtiments existants

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance. L'aménagement exclut, entre autres, ce type de travaux :

- la transformation d'un hôtel-restaurant en immeuble d'habitation
  - la réhabilitation d'un bâtiment
- la construction d'un garage alors que le POS n'autorise que les travaux destinés à améliorer le confort des habitations ; l'aménagement s'apparente dans ce cas à une extension.

### Autres travaux sur l'existant

Dans le présent règlement, ce terme recouvre les changements de destination, les réhabilitations et les rénovations.

### Construction

Cette notion englobe toutes constructions, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Par exemple :

- construction nouvelle à usage d'habitation ou non ( y compris les maisons légères, les maisons flottantes, les ouvrages techniques d'une hauteur supérieure à 12 m)
- les travaux exécutés sur les constructions existantes s'ils ont pour effet de modifier :
  - leur volume (extension ou surélévation)
  - leur aspect extérieur
  - le nombre et la forme des ouvertures
  - les matériaux des couvertures, adjonction, suppression des balcons
  - ou de créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant
- de changer la destination des constructions.

### Equipements de loisirs

Utilisation du sol en y réalisant des terrains de jeux (jeux d'enfants, parcours de santé, tennis, golf, football, sports motorisés, etc...). Ces terrains sont soumis à installation et travaux divers (ITD) si aucune construction n'y est réalisée : article R 442-2 du code de l'urbanisme.

### Constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Sont concernés toutes les constructions ou ouvrages à vocation collective. (mairie, salle des fêtes, école, caserne de pompiers, gendarmerie, poste de police...) dont notamment les constructions à caractère vulnérable (cf ci-dessous)

Sont également concernés les équipements techniques dont **notamment** :

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| - l'électricité, le gaz,       | - l'eau potable, l'assainissement,      |
| - les télécommunications,      | - l'annonce de crues et les dispositifs |
| - les locaux à usage de refuge | de mesure près des cours d'eau.         |

### Construction à caractère vulnérable

Ce sont des constructions d'intérêt général ayant une fonction collective, destinées à accueillir des populations particulièrement vulnérables telles que notamment (liste non exhaustive) :

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - les crèches,                  | - les hôpitaux,                         |
| - les centres de vacances,      | - les maisons de retraite,              |
| - les établissements scolaires, | - les centres d'accueil des handicapés, |
| - les cliniques,                | - les divers établissements de soin     |

33

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

### Emprise au sol

Correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol (même en cas de construction sur pilotis). Sont toutefois exclues les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 par rapport à la façade).

Le terme «**une seule fois**» qui s'applique uniquement à l'augmentation limitée de l'emprise au sol s'entend par rapport à l'emprise initiale du bâtiment avant extension à **compter de l'approbation du PPRI**.

### Extension

Réalisation de travaux visant à étendre la construction existante.

Au-delà de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, et plus particulièrement en emprise au sol.

Cette notion tire sa définition de la jurisprudence. Le non respect des conditions fixées par elle pour définir la notion d'extension signifie que l'on rentre dans le cadre d'une construction autonome nouvelle ou a contrario les travaux sont regardés comme étant des travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes.

Pour qu'il y ait extension d'un bâtiment existant, il est exigé que cette construction ou ces travaux ne soient pas trop importants et ne bouleversent pas la construction existante.

Par exemple :

- L'élévation d'un pavillon d'une hauteur qui double la hauteur initiale du pavillon ne saurait être regardée comme l'extension d'une construction existante. CE 23/02/90 Basquin
  - Idem pour l'extension d'une construction dont les dimensions sont comparables ou équivalentes à 50 % de celle de la construction existante ou encore lorsque l'emprise au sol est augmentée de 73 %.
  - La construction ou les travaux doivent se faire en continuité de la construction existante sinon il s'agit d'une construction nouvelle.
- Par ailleurs, la construction d'un garage attenant à une construction à usage d'habitation ne peut être considéré comme des travaux visant à améliorer le confort et la solidité de la construction existante. CE 22 Avril 1992, M. Jean DUHAMEL.
- La construction et les travaux ne doivent pas se doubler d'un changement de destination.

### Reconstruction

C'est l'opération qui consiste à rétablir en son état antérieur un bâtiment démolé ou sinistré en totalité ou en partie.

La reconstruction d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à l'environnement.

Définie négativement, la reconstruction ne concerne ni des travaux de réfection qui concernent davantage l'intérieur des bâtiments, ni des travaux d'adaptation voire d'extension des bâtiments existants et enfin ni la réparation ne mettant pas en péril la structure du bâtiment.

La reconstruction porte donc sur la remise en état d'un bâtiment en ruine ou incendié ou démolé après la réalisation d'une catastrophe naturelle ou plus largement d'un sinistre.

Elle est réalisée à l'emplacement de cet ancien bâtiment.

Elle peut porter sur une partie du bâtiment, une façade qui s'est écroulée, par exemple.

Dans tous les cas la reconstruction d'un immeuble sinistré nécessite un PC, même si les fondations préexistantes ont été conservées.

Les travaux de reconstruction sont assimilés au regard du champ d'application du permis de construire aux constructions nouvelles.

La reconstruction d'un bâtiment incendié n'est pas une opération de réparation mais bien celle d'une reconstruction alors même que l'on utilise des matériaux épargnés par le feu  
CE 20/06/69 "PORGOZALEK" MC333

A l'inverse les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie ne nécessitent

34

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

pas de PC dès lors qu'ils n'entraînent :

- ni modification extérieure
- ni création d'un niveau supplémentaire
- ni changement de destination
- ni accroissement de volume.

(Rép. Min. J.O. Débat Assemblée Nationale 8 Novembre 93)

La seule exception concerne les immeubles classés monuments historiques pour lesquels les travaux de reconstruction ne nécessitent qu'une déclaration préalable. (R 422-2 du code de l'urbanisme - alinéa b)

Le propriétaire n'a pas de droits acquis à la reconstruction d'un bâtiment détruit.

Bien entendu la reconstruction doit se faire dans le respect des dispositions du POS SAUF cas particulier où le POS a prévu explicitement la reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré. La reconstruction peut être alors autorisée à l'identique (volume, densité...) ou dans le respect de certaines dispositions du POS (définies à l'article 1 du règlement : volume du bâtiment démolé, destination, emprise...)

Si le POS autorise la reconstruction des immeubles détruits après un sinistre quelconque celle-ci est possible quelle que soit la date du sinistre. (CE 06/07/88 Couillaud et commune de Beauvoir sur Mer).

D'où la nécessité de fixer un délai d'intervention entre la démolition et la reconstruction afin d'éviter la reconstruction des ruines anciennes.

C'est l'affectation du bâtiment qui existait avant la date d'approbation du POS qui doit être prise en considération. (CE 28/09/90 Ass. culturelle des témoins de Jéhovah de la région Nord de la France).

A l'inverse si le POS s'oppose à la construction dans une zone, le relèvement des immeubles en ruine est interdit (CE 8/06/88 Ep. Antiéro n°81 478).

### Réhabilitation

Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien (**conditions de confort et d'habitabilité au sens du code de la construction et de l'habitat**).

Cette opération peut comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartements pour les adapter à des exigences de taille en particulier. Elle peut comporter par ailleurs l'installation d'un ascenseur, la réfection de toitures, le ravalement ou la consolidation des façades.

La réhabilitation suppose le respect architectural du bâtiment. Les travaux toucheront le gros oeuvre mais sans ne jamais porter atteinte à son équilibre existant.

Le rapport Nora distingue 4 niveaux de réhabilitation :

a) La réhabilitation légère : elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.

b) La réhabilitation moyenne : outre l'équipement sanitaire comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est à dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures, le chauffage central ou électrique est ajouté, ce qui implique une amélioration de l'isolation (changement de croisées).

En règle générale, la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).

c) La réhabilitation lourde : elle comprend des travaux précédemment décrits. De plus une redistribution des pièces dans le logement ou une redistribution des logements par étage pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades, mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros oeuvre, avec des reprises de maçonnerie et de charpente, de planchers quelquefois.

35

## PM1 - PPRi Orbiel et Clamoux - Règlement

d) La réhabilitation exceptionnelle : cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros oeuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

### Rénovation

Elle consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place.

Cependant, la pratique distingue :

- la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort,
- la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction.

### Risque

La notion de risque suppose à priori l'existence de biens ou d'activités (généralement des établissements humains) dommageables. On parlera de risque naturel lors de la conjonction d'un phénomène naturel et de l'existence de biens et activités pouvant subir des dommages et de personnes pouvant subir des préjudices.

### Sinistre

Evènement fortuit (la destruction provient d'un fait extérieur, involontaire : incendie, explosion, cataclysme naturel...) ayant occasionné la destruction de la construction.

Le code des assurances définit le sinistre comme la réalisation du risque garanti.

Cela signifie que le sinistre ne couvre que les biens qui sont garantis contre les risques définis contractuellement.

C'est pourquoi il semble nécessaire de parler de sinistre constaté (par PV) ou déclaré (auprès des assurances).

### Stockages de véhicules

Sont concernés uniquement ici :

- les dépôts de véhicules et engins à moteur de plus de 10 unités (ex. casse auto),,
- les garages collectifs de caravanes et habitats légers de loisir,
- les stationnements isolés de caravanes et d'habitats légers de loisir de plus de 3 mois dans l'année.

### Terrain naturel (TN) ou terrain d'assiette

Le niveau du terrain naturel est celui du terrain dans l'état dans lequel il est au moment de la demande. Cependant en secteur urbain et de façon exceptionnelle en secteur naturel la comparaison avec les niveaux topographiques des parcelles adjacentes peuvent montrer que la topographie du terrain objet de la demande a été nettement modifiée. Dans ce cas, lorsque cela est démontré le niveau du T.N peut être adapté sur celui des parcelles adjacentes.

### Vulnérabilité (augmentation de la)

La notion d'augmentation de la vulnérabilité concerne le changement de destination de locaux inondables mais aussi l'augmentation de la capacité d'accueil ou de stockage. Elle est essentiellement liée à la nature de l'occupation des lieux et d'abord à la mise en danger des personnes, puis à des considérations économiques.

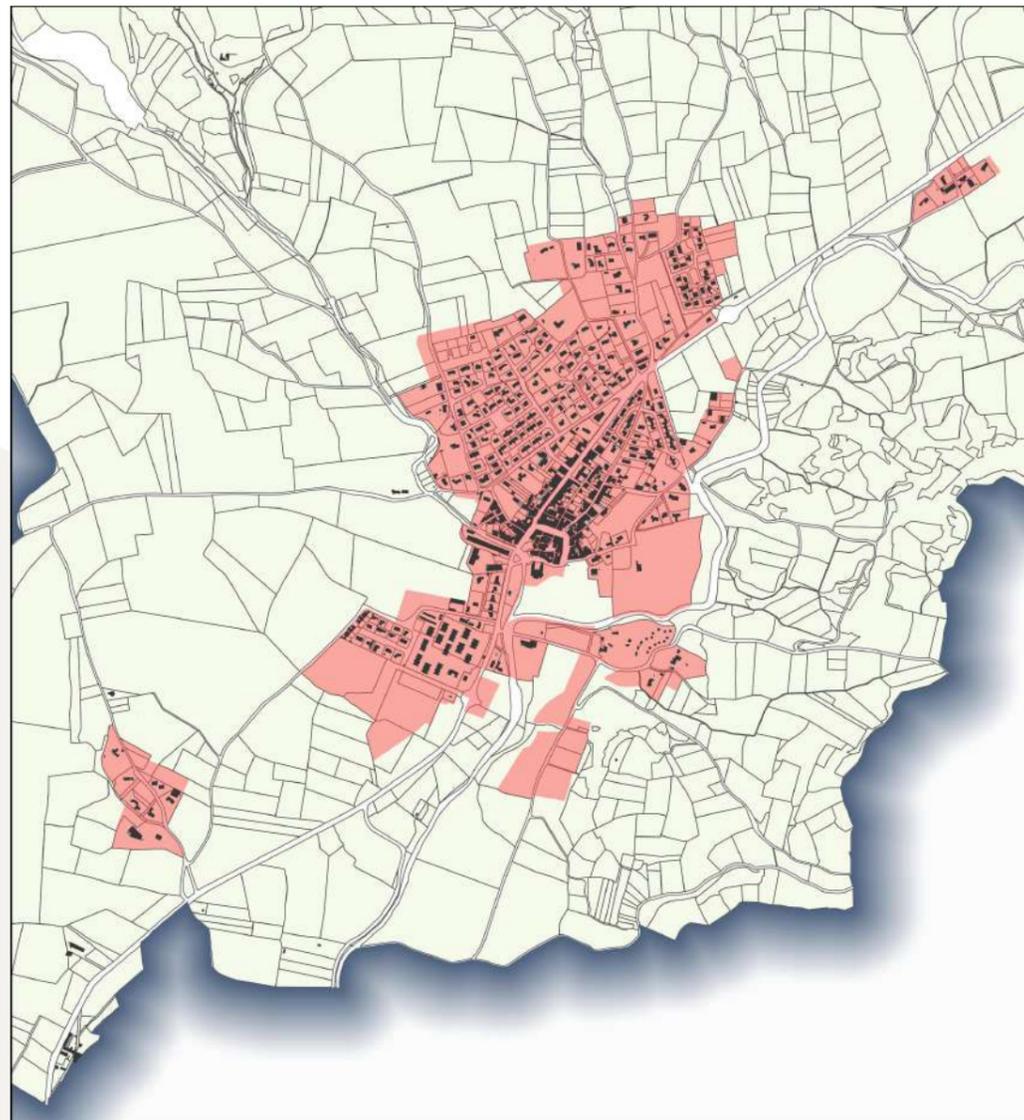
Ainsi, la transformation d'un garage inondable en local commercial, la transformation d'un local commercial inondable en logement ou encore la transformation d'une maison d'habitation en crèche constituera une augmentation de la vulnérabilité.

36

## TITRE V : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

# DROIT DE PREEMPTION URBAIN

## Droit de Préemption Urbain



### Légende

■ Périmètre au sein duquel est institué un Droit de Préemption Urbain

0 100 200 m

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme  
Commune de Villegly

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Janvier 2023

Sources : DGFIP, Données SOLIHA

## Droit de Préemption Urbain

### Droit de préemption – Commune de VILLEGLY

Un droit de préemption a été institué par Délibération du 26 Mars 2012 sur l'ensemble des zones urbaines et dans les zones d'urbanisation futures telles qu'elles figurent au plan de zonage du P.L.U.  
(voir légende du Plan « emplacement réservé pour ouvrage public »)

Le Maire,  
Alain MARTY

