



Procès-verbal descriptif
du mardi 3 septembre 2024

8 Bis Allée Claude Monet, 26200 MONTELIMAR

LE MARDI TROIS SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Jean-Marc TARANTO, né le 17/04/1959 à BONE (Algérie), demeurant Place Léopold Blanc - CCAS, 26200 MONTELIMAR, FRANCE,

Pour lequel domicile est élu au cabinet de Me Florence SERPEGINI, Avocat au sein du Cabinet GPS, inscrite au barreau de VALENCE, demeurant en cette ville, 62 avenue Sadi Carnot, immeuble le Valentia,

M'AYANT EXPOSE :

Par jugement en date du 05/04/2023, le Tribunal Judiciaire de VALENCE a ordonné la vente sur licitation du bien indivis appartenant au requérant et à Mme Annick JACQUOT.

Il nous requiert pour procéder au procès-verbal descriptif.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Virginie LAURENT, Commissaire de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle Amandine DUMONT et Virginie LAURENT, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de MONTELIMAR (Drôme), 8 rue Maurice Sibille, soussignée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

8 Bis Allée Claude Monet
26200 MONTELIMAR

EN PRÉSENCE DE :

- Mr Michel FERNANDEZ, diagnostiqueur,
- Mme Annie JACQUOT, propriétaire indivis,

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Avant la description du bien, Mme Annick JACQUOT nous déclare :

- que l'achat du terrain date de 1984,
- que la maison a été construite par MAISON FAMILIALE puis un constructeur du Teil en 1984,
- qu'elle occupe le bien,
- qu'elle n'a effectué aucuns travaux récents,
- que les derniers travaux datent de 2013 et ont consisté en la pose d'une climatisation réversible (avec pompe à chaleur) et au changement des fenêtres et volets,
- qu'elle a déjà subi des inondations dans le vide sanitaire mais depuis qu'elle a changé le tuyau d'évacuation, elle n'a pas eu de nouvelles inondations,
- que son jardin reçoit les eaux du voisinage en cas de pluie mais que depuis les travaux de changement du tuyau d'évacuation, elle n'a pas été inondée,
- que la maison est raccordée au tout à l'égout,
- que dans le quartier, il n'y a pas de raccordement au gaz de ville,
- que le montant de la dernière taxe foncière est d'environ 700 €,
- que la voirie appartient aux co-lotis du lotissement réunis en ASL mais qu'il n'y a pas de syndic depuis plusieurs années,
- qu'elle ne paie aucune charge pour les parties indivises de la voirie,
- que le système de chauffage qu'elle utilise est la climatisation réversible et qu'elle ne se sert pas des radiateurs électriques équipant le logement.

Extérieur

Il s'agit de la 2ème maison sur la droite quand on emprunte l'allée Claude Monet.

L'entrée s'effectue par un portail coulissant non motorisé.

La cour est en pavés auto bloquant.

Deux marches desservent une terrasse en béton désactivé surmontée d'un auvent. Il y a une petite partie de jardin.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

Intérieur

Un petit couloir ouvert longe la cuisine et donne sur la pièce à vivre. Les ouvrants sont dans l'axe est-ouest. Dans le coin cuisine, le sol est carrelé. Les murs sont peints. Le plafond est peint. Une fenêtre, en double vitrage, donne à l'ouest. Un évier est encastré sous la fenêtre et des meubles de cuisine longent le mur nord.



7.



8.



9.



10.



11.



12.

Pièce à vivre

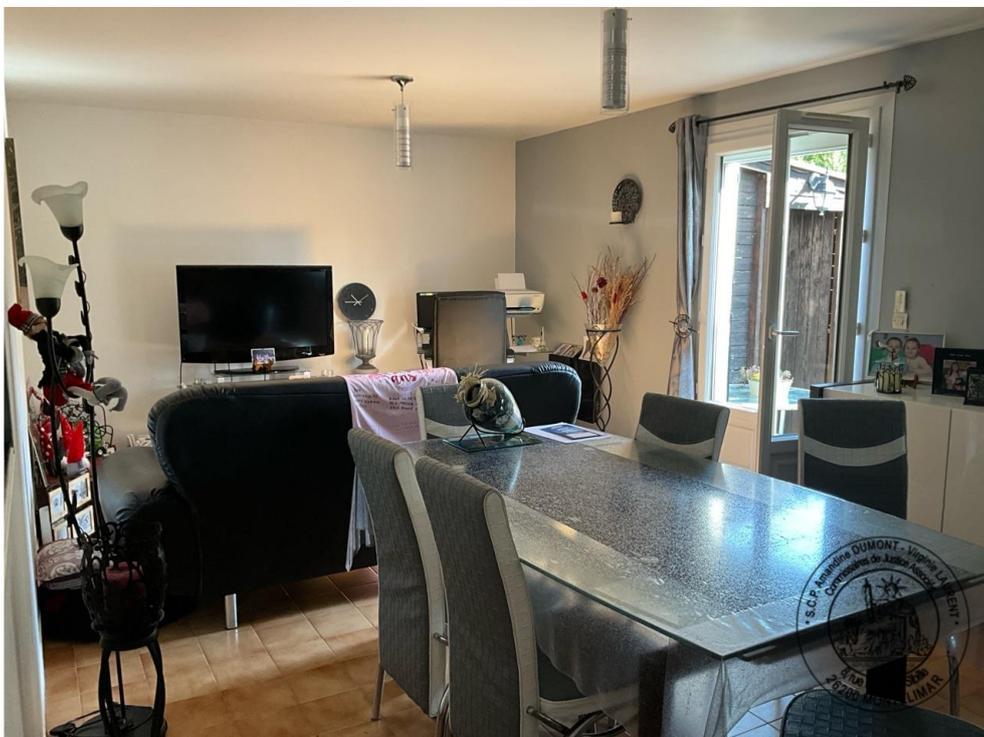
Le sol est carrelé. Les murs sont peints. Le plafond est peint.

Une fenêtre en double vitrage donne à l'est. Une porte fenêtre en double vitrage et à deux battants donne à l'est sur le jardin.

Nous recensons la présence d'un radiateur électrique et d'un bloc de climatisation réversible.



13.



14.



15.



16.



17.

Jardin à l'est

Nous recensons la présence d'une dalle en béton et d'une partie en gazon, en descendant une marche. Contre la façade donnant à l'est, il y a un appentis en bois.



18.



19.



20.



21.

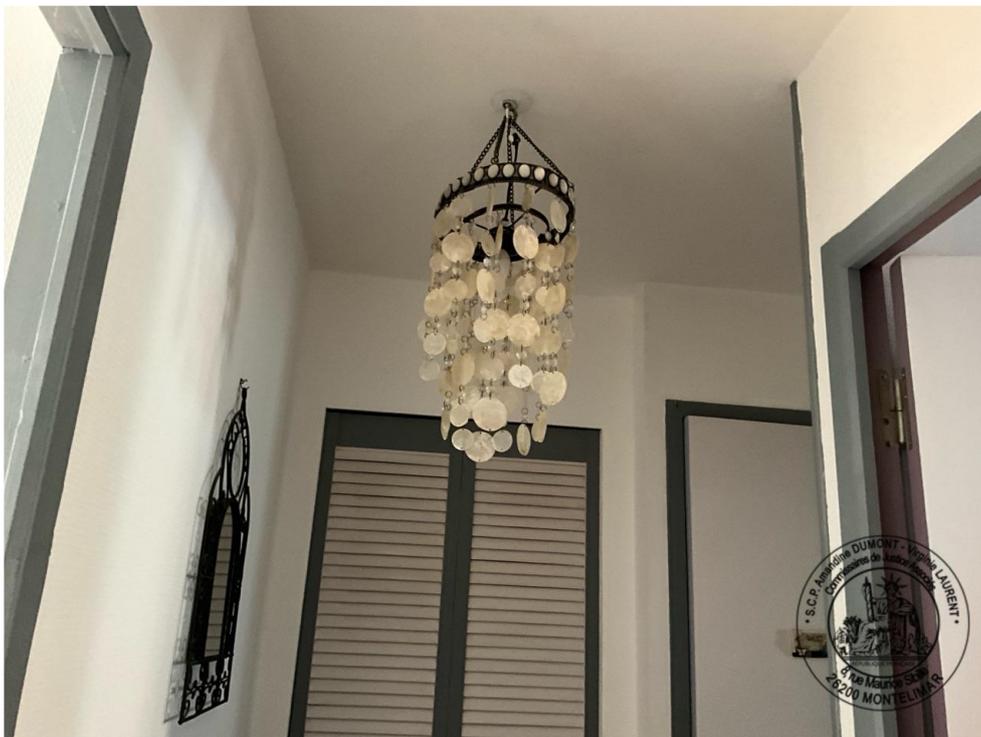
Un couloir dessert à gauche une chambre, à droite une seconde chambre et au fond à droite un WC et une salle de bains. Il y a un placard encastré au fond du couloir face à l'entrée du couloir.

Le sol est carrelé. Les murs sont peints. Le plafond est peint.



22.

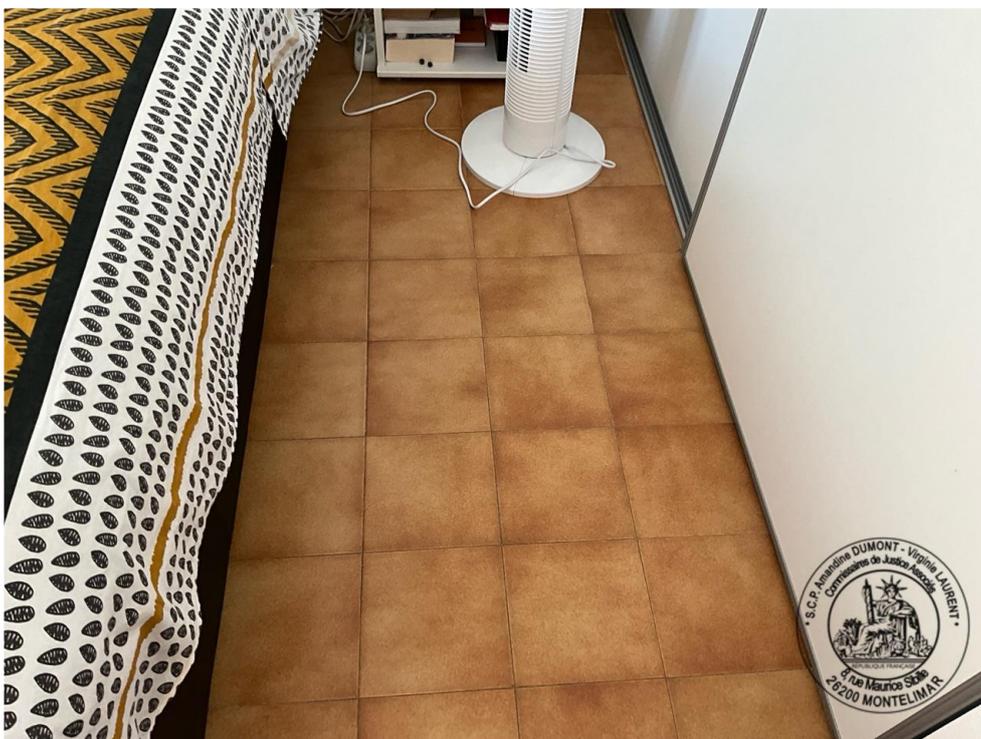
Référence : C2400157.00



23.

Chambre à gauche

Le sol est carrelé. Les murs sont peints. Le plafond est peint.
Une fenêtre en double vitrage donne à l'est.
Il y a un placard encastré et un radiateur électrique.



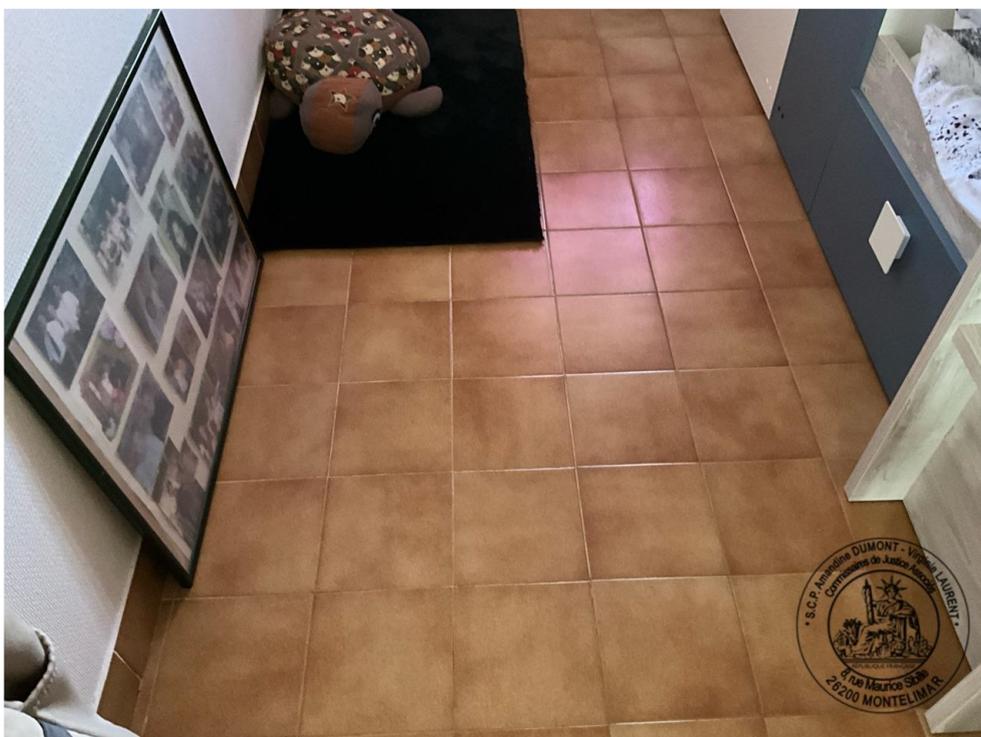
24.



25.

Chambre à droite

Le sol est carrelé. Les murs sont peints. Le plafond est peint.
Une fenêtre donne sous l'auvent de l'entrée à l'ouest. Il y a un radiateur électrique.



26.



27.

WC

Le sol est carrelé. Les murs sont peints. Le plafond est peint.
Nous recensons la présence d'une VMC.



28.

Référence : C2400157.00



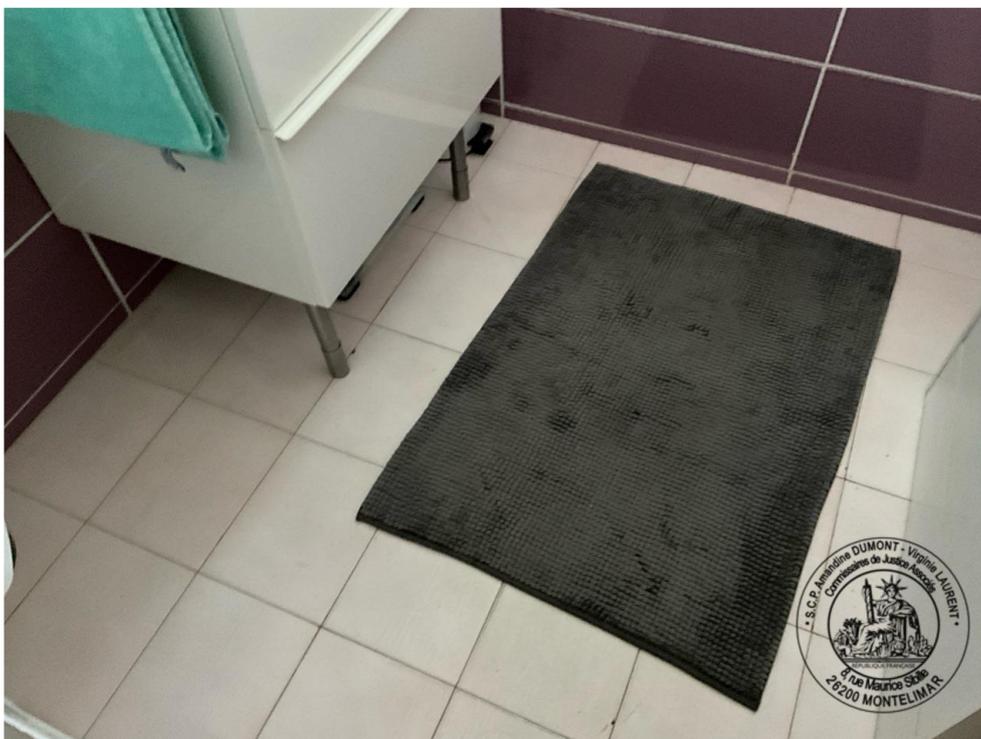
29.

Salle de bains

Le sol est carrelé. Les murs sont carrelés. Le plafond est peint.
Une fenêtre oscillobattante en double vitrage donne à l'ouest.

Nous recensons :

- un lavabo, sur un meuble à tiroirs,
- une baignoire,
- une paroi de baignoire,
- un sèche serviette.



30.



31.



32.



33.



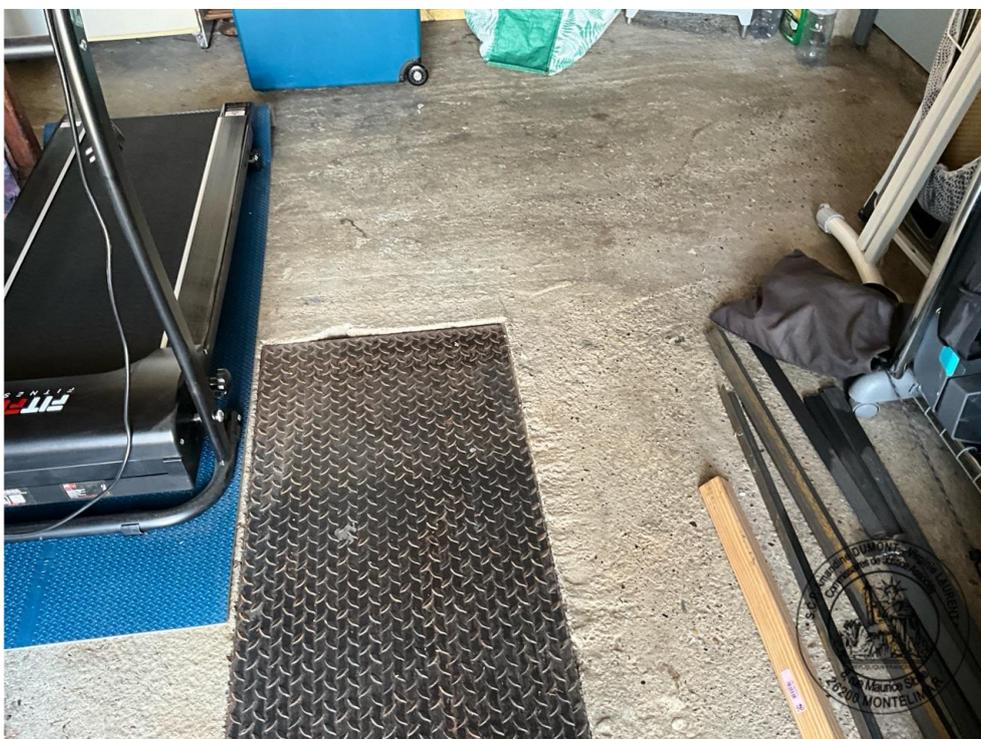
34.

Garage

Depuis la cuisine, nous accédons au garage. Il y a une demi marche. Le garage se ferme par une porte basculante.

Le sol est bétonné. Les murs et le plafond sont à l'état brut.

Le ballon d'eau chaude est installé dans cette pièce.



35.



36.



37.



38.



39.

ANNEXES

- 1 – Carte de zonage nord
- 2- Règlement du PLU
- 3 – Plan de prévention des risques d'inondation

Référence : C2400157.00

- 4 – Servitudes d'utilité publique
- 5 – Rapport JURITEC (diagnostics)

SIGNATURE DE LA PERSONNE PRESENTE



Mr Michel FERNANDEZ
de JURITEC

...



Virginie LAURENT
Commissaire de Justice

Avertissement :

Les éventuelles photographies reproduites ou annexées dans le présent acte ont été prises par le Commissaire de Justice signataire du présent (sauf indication contraire). Ces photographies n'ont fait l'objet d'aucunes retouches.

Il est rappelé l'interdiction de l'usage d'un constat qui aurait été modifié et ne serait alors plus conforme aux données du procès-verbal original conservé aux rangs des minutes de l'Office de Commissaire de Justice. La diffusion d'un constat modifié ferait ainsi l'objet de poursuites pénales, sous réserve de toute procédure civile en dommages et intérêts.

Article 441-1 du Code pénal : « Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques. Le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende ».

Le présent constat comprend 24 pages (sans les annexes).

Référence : C2400157.00

ZONES URBAINES :

UA Centre historique
 UAa secteur de moyenne hauteur
 UAb secteur de grande hauteur
 UAd secteur de hauteur et d'équipement adaptés

ZONES URBAINES DE DENSITÉ ÉLEVÉE :

UB Zone urbaine de densité élevée

QUARTIERS :

UC Quartiers d'extension en continu
 UCa secteur de moyenne hauteur
 UCc secteur de grande hauteur
 UCef secteur d'équipement public à vocation mixte

QUARTIERS MIXTES D'EXTENSION EN DISCONTINU :

UDb secteur de moyenne hauteur
 UDd secteur d'assainissement spécifique
 UDe secteur de prescriptions paysagères
 UDf secteur ou d'activité commerciale de détail est réglementé

ZONES À Vocation INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES :

UI Zones à vocation d'activités industrielles et commerciales
 UIa quartier de la Gare
 UIg secteur où le commerce est limité

AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE :

UV

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

AU Zone naturelle non équipée
 AU1a secteur de moyenne densité
 AU1a1 secteur ou d'activité commerciale de détail est réglementé
 AU1ap secteur de prescriptions paysagères
 AU1b secteur de plus forte densité

ZONES À Vocation FUTURE D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES :

AU2 Zone à vocation future d'activités industrielles et commerciales
 AU2g secteur où le commerce est limité
 AU3a secteur de plus grande hauteur
 AU3g secteur de plus grande hauteur où le commerce est limité
 AU3b secteur d'activités artisanales

ZONES D'URBANISATION FUTURE - ZAC DU PLATEAU :

AU1p secteur de plus grande hauteur

ZONES À Vocation FUTURE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL :

AU1s secteur à vocation aéronautique
 AU1sc secteur à vocation culturelle et sportive
 AU1sh secteur à vocation hospitalière
 AU1st secteur à vocation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

ZONES D'URBANISATION FUTURE - ZAC DE MAUBOUC :

AU1M1 secteur ou d'activité commerciale de détail est réglementé
 AU1M2c secteur où l'implantation des commerces est interdite

ZONES D'URBANISATION FUTURE - ZAC DE MAUBOUC :

AU1M Zone naturelle réservée pour une urbanisation organisée

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :

A Zone agricole
 N Zone naturelle
 NI domaine public concédé de la CNR
 NIU gas urbain
 Na aménagements autorisés sous conditions
 Nat SIECAL permettant l'accueil d'un restaurant saisonnier et d'un local de stockage

LEGENDE :

[] Limite de zone et de secteur
 [] Emplacement réservé (ER) pour ouvrage public
 [] Espace boisé classé (EBC) à conserver ou à créer

[] Largeur de plateforme
 [] Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
 [] Intervalle dans lequel s'applique la marge de recul mentionnée

[] Alignement des constructions imposé

Éléments de paysages identifiés en application de l'art. L.123-1-5 III 2° du CUI :

* Éléments bâtis
 [] Bâti partiellement identifié
 [] Jardin ou élément végétal

Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (valeur 1979) (décret du 8 janvier 1979)

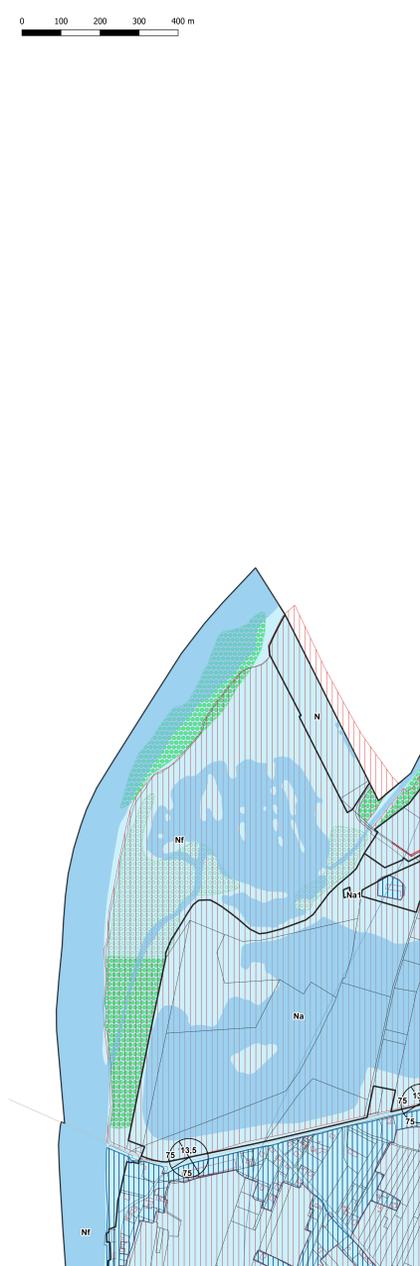
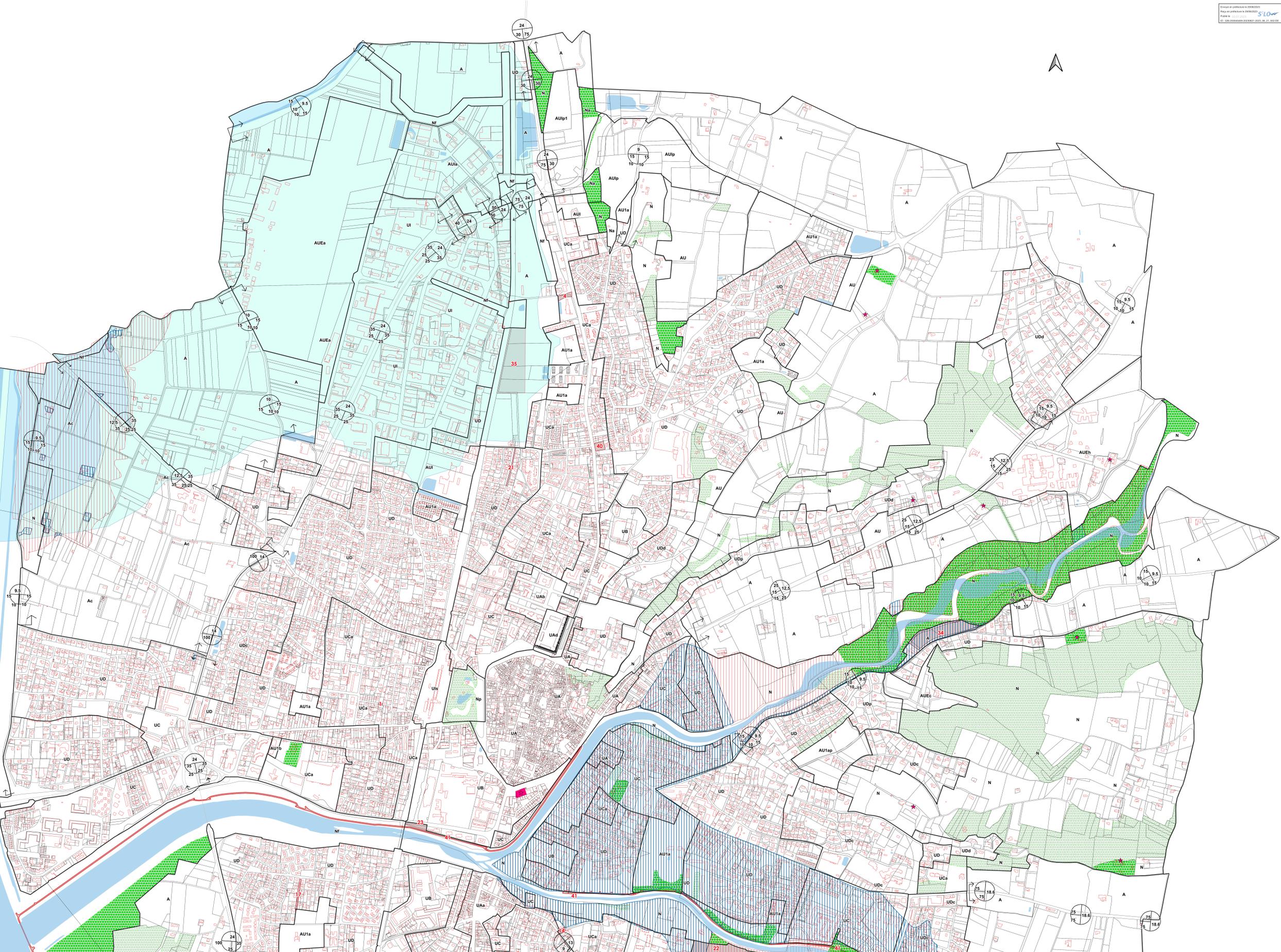
[] Zones A et B
 [] Zone C

Plan d'Exposition au Risque naturel prévisible d'inondation (PER) du Rhône, du Jabron et du Roubion (approuvé par arrêté du 11 juillet 1994)

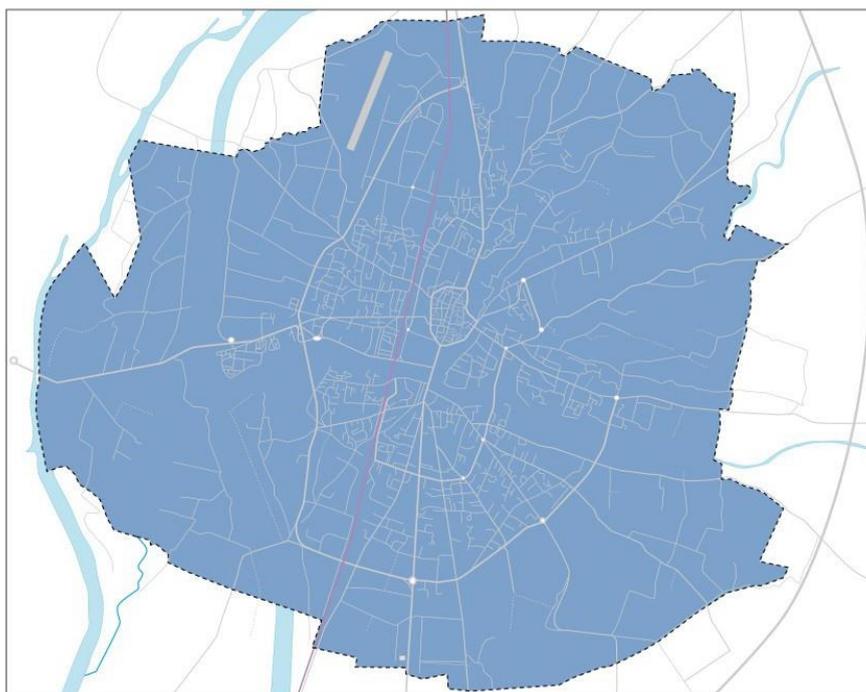
[] Zone bleue
 [] Zone rouge

Canalisations de transport de gaz naturel - zones de danger :

[] ELS (effets Métaux significatifs)
 [] PEL (premiers effets Métaux)
 [] IRE (effets irréversibles)



PLAN LOCAL D'URBANISME



4 REGLEMENT

Révision Générale	15 septembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvé le	7 mars 2016
Mises à jour	29 août 2016
	17 juillet 2017
	20 novembre 2017
Mise en compatibilité	15 mars 2017
Modification n°1	29 octobre 2018
Modification n°2	10 Mars 2021
Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n°2	20 février 2023
Modification de droit commun n°3	21 juin 2023

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR

SOMMAIRE

TITRE I -DISPOSITIONS GENERALES	p 5
TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE I - ZONE UA	p 16
CHAPITRE II – ZONE UB	p.22
CHAPITRE III - ZONE UC	p 28
CHAPITRE IV - ZONE UD	p 35
CHAPITRE V - ZONE UI	p 42
CHAPITRE VI – ZONE UV	p 46
TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
CHAPITRE VII - ZONE AU	p 50
CHAPITRE VIII - ZONE AU1	p 53
CHAPITRE IX - ZONE AUI	p 60
CHAPITRE X – ZONE AUIp	p.65
CHAPITRE XI - ZONE AUE	p 69
CHAPITRE XII - ZONE AUM1	p 73
CHAPITRE XIII – ZONE AUM2	p 79
CHAPITRE XIV – ZONE AUM	p 84
TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
CHAPITRE XV - ZONE A	p 88
CHAPITRE XVI - ZONE N	p 92

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

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

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; **

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L.122-1-8 (désormais codifié article L.141-15) ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;**

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

*** La Loi ALUR publiée le 24 mars 2014 a supprimé l'application du coefficient d'occupation des sols.*

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L.1214-4 du Code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article de l'article L. 122-1-8 (désormais codifié article L.141-15), des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 (désormais codifié articles L.151-8 et suivants), le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5 (désormais codifié articles L.122-12 à 14).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de MONTELIMAR. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le présent règlement se substitue aux règles générales du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique

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

Article R.111-4 : préservation et mise en valeur de vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : respect des principes environnementaux

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

Article R.111-21 : aspect extérieur des constructions

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

2. Le code de l'urbanisme et autres législations concernant :

- Les déclarations préalables
- Les permis de construire
- Les permis d'aménager
- Les lotissements
- Les périmètres sensibles
- Le droit de préemption urbain
- Les périmètres de restauration immobilière
- Les zones d'aménagement concerté

3. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.

4. La protection des zones boisées en application du Code Forestier.

5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

6. Les dispositions d'un Plan d'Exposition aux Risques s'il en existe un.

7. La Loi N° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret N° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire.

8. La Loi N° 85-696 du 11 juillet 1985, relative aux zones de bruit des aéroports, et ses décrets d'application.

9. La législation relative aux installations classées ainsi que la Loi N° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.

10. La Loi N° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau.

11. La Loi N° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes.

12. La Loi N° 91-661 du 13/07/1991 (Loi d'orientation pour la Ville), et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur un plan de zonage. Il comprend également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts;
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone **UA**. Cette zone comprend trois secteurs, **UAa, UAb et UAd**.
- La zone **UB**
- La zone **UC**. Cette zone comprend trois secteurs, **UCa, UCc et UCef**
- La zone **UD**. Cette zone comprend quatre secteurs, **UDc, UDi, Udd et UDp**.
- La zone **UI**. Cette zone comprend deux secteurs, **UIs et UIcg**
- La zone **UV**.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **AU**
- La zone **AU1**. Elle comprend quatre secteurs, **AU1a, AU1b AU1ap** et un sous-secteur **AU1ai**
- La zone **AUE**, elle comprend quatre secteurs, **AUEh, AUEc, AUEa et AUES**
- La zone **AUI**, elle comprend des secteurs **AUIcg, AUIa, AUIacg et AUIb**
- La zone **AUIp**, elle comprend un secteur **AUIp1**
- La zone **AUM1**, elle comprend deux secteurs **AUM1i et AUM1nc**
- La zone **AUM2**
- La zone **AUM**

3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **N**. Cette zone comprend trois secteurs, **Np, Nf et Na** (la zone Na comprend un sous-secteur Na1).

4- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **A**. Elle comprend un secteur **Ac**.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont consignés sur la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-24 du Code de l'Urbanisme; ils sont représentés au plan de zonage et numérotés conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés au plan de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles conformément à la légende.

7. Les terrains concernés par une protection au titre de l'article L.123-1 (articles L.151-19 et L.151-23), repérés au plan de zonage par une trame spécifique conformément à la légende, et dans lesquels le PLU fixe des prescriptions de nature à assurer la protection des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

8. Les terrains dans lesquels sont instituées, en vertu de l'article L.123-2 b (désormais codifié à l'article L.151-41 4°) du Code de l'urbanisme, des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements définis en annexe.

ARTICLE 4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol autorisé est fixé par l'article 9 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. **Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.E.S. n'est pas applicable aux installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

2. Le coefficient d'occupation des sols

Notion supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

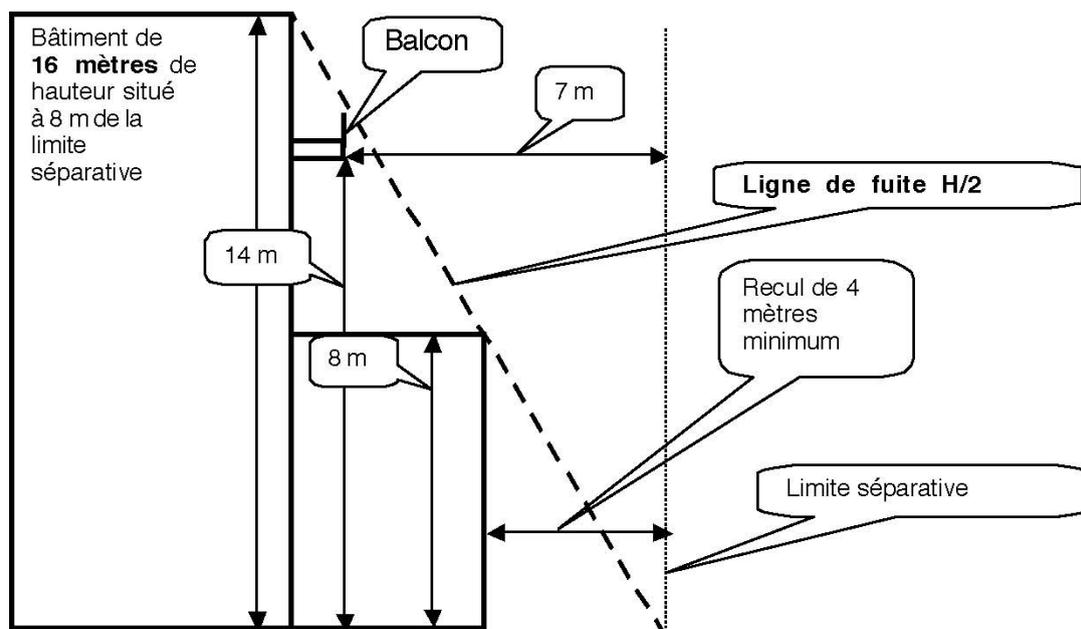
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 (désormais codifié à l'article L.152-3) du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - RAPPEL DES REGLES DE RECU H/2

Un certain nombre d'articles du règlement reprennent la règle de recul suivante : « les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. ». Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :



ARTICLE 6 BIS – PARTICULARITE DES REGLES D'IMPLANTATION AUTRES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Contrairement aux dispositions de l'article R.123.10-1 (désormais codifié au dernier alinéa de l'article R.151-21) du Code de l'urbanisme, à l'intérieur des lotissements et lors de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à l'article 6 de chaque zone, s'appliquent à la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

ARTICLE 7 - RAPPELS DE PROCEDURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme – délibération du Conseil Municipal en date de 22 octobre 2007).
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir (l'article L.430-2 du Code de l'urbanisme – délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2008).
- Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.130-1 (désormais codifié article L.113-1) du Code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Pour les défrichements dans les bois des particuliers, cf. article 11 du présent titre.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités de Rhône-Alpes dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES A L'AIR LIBRE

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication :

- a) en zones naturelles, agricoles et à urbaniser : aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cuvette et sur chaque rive d'un ouvrage.
- b) en zones urbaines : aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres à compter de la crête de la cuvette, et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'appliquera à tous les cours d'eaux non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement non enfouis, à tous les canaux d'irrigation sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE 10 – MAITRISE DE L'URBANISATION A PROXIMITE DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT DE GAZ

Une canalisation de transport de gaz traverse le sud-ouest de la Commune. Elle entraîne des zones de vigilance :

- Zone d'effets létaux significatifs (15 mètres),
- Zone d'effets létaux (20 mètres),
- Zone de dangers significatifs (30 mètres).

Les dispositions des zones UI et AUI traversées reprennent les dispositions prescrites par GRTGaz en application des

articles L555-16 et R555-30 du Code de l'environnement et de l'article 8 de (interdiction de certaines constructions dans ces zones de vigilance).

En outre, pour tout aménagement ou construction dans ces bandes de vigilance, les services de GRT GAZ doivent être consultés sur le projet, avant tout commencement de travaux :

GRTGAZ Région Rhône Méditerranée

Equipe Régionale Travaux Tiers et Evolution des Territoires

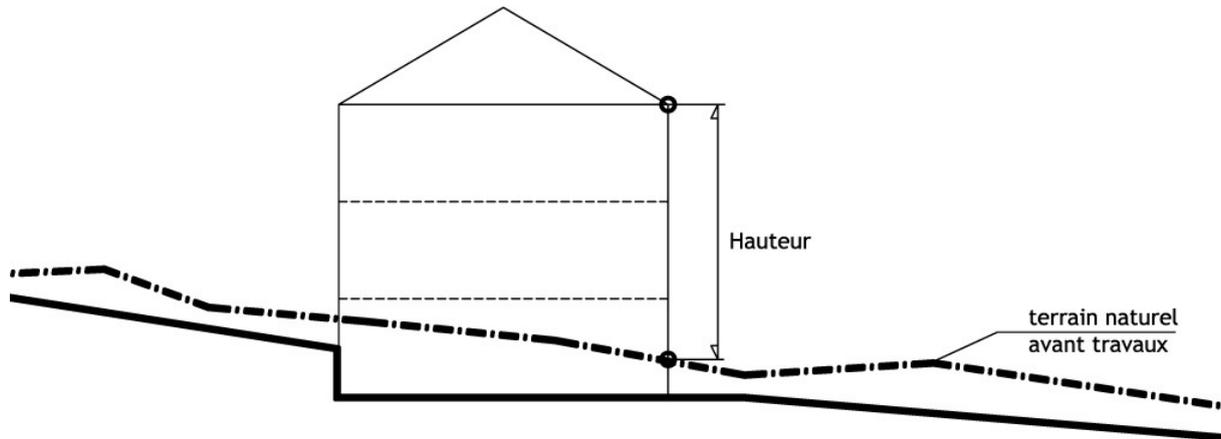
33 rue Petrequin - BP 6407

69413 LYON CEDEX 06

ARTICLE 12 - RAPPEL DES REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION :

En règle générale et sauf indications spécifiques, les hauteurs de constructions sont calculées à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :

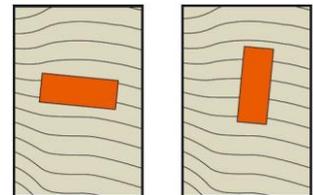
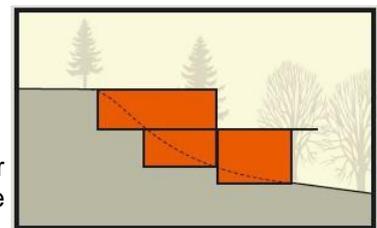


En cas de terrain en pente, la mesure pourra être prise au point médian de la construction dans le sens de la pente, afin de limiter les déblais / remblais nécessaires à la construction. La coupe fournie dans la demande de permis de construire devra alors permettre de vérifier le respect de la hauteur maximale au point médian.

En cas de terrain en pente, il est recommandé d'intégrer les caractéristiques du terrain dans la conception de la maison. Cela évitera ainsi d'avoir recours à trop de déblais / remblais nécessitant des ouvrages de soutènement importants, qui peuvent fragiliser le terrain. Cela permet aussi une intégration paysagère réussie.

Trois éléments peuvent être pris en compte :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain.
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- le sens du faîtage par rapport à la pente.



Avertissement : Les terrains sont soumis à de nombreux aléas naturels : les précipitations peuvent notamment entraîner des phénomènes de glissements de terrain ou des ravinements importants.

Construire sur un terrain en pente implique nécessairement la prise en compte de ces risques par une étude adaptée.

ARTICLE 13 -AUTORISATIONS DE DEFRICHEMENT DANS LES BOIS DES PARTICULIERS

Procédure :

- La demande doit être adressée à la sous-préfecture (Cf. art. R.311-1 pour les documents nécessaires).

- Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements ayant pour d'implantation industrielle.
- La notice d'impact de défrichement est nécessaire dans les autres cas.

Rappel : **Le défrichement direct** : c'est la suppression de l'état boisé par abattage des arbres et destruction des souches, pour donner, par la suite, au sol, une destination autre que la forêt.

Le défrichement indirect : ce sont les faits assimilés au défrichement, notamment :

- coupe à blanc étoc (au ras de la souche),
- exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.

ARTICLE 14 -DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En dehors des zones équipées, certains secteurs sont ouverts à la construction mais les autorisations de permis de construire sont liées à la présentation d'un dossier de demande d'installation d'un système d'assainissement autonome, tel que prescrit par la Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme. Il en est de même pour les extensions dans les zones non constructibles du territoire communal.

Dans ces zones non équipées, il est vérifié dès le dépôt du dossier sanitaire, que le projet correspond aux prescriptions de l'arrêté interministériel modifié du 3 mars 1982 et de sa circulaire d'application du 20 août 1984 (et des arrêtés du 6 mai 1996). De plus, la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome fait l'objet d'une norme publiée par l'AFNOR en août 1998, référencée XPP16 603 au DTU 64-1 en ce qui concerne les maisons d'habitation de 1 à 10 pièces.

Les systèmes d'assainissement choisis sont retenus en fonction de :

- la surface du terrain,
- la nature géologique du sol et de son aptitude à recevoir et à évacuer les effluents issus de fosse septique,
- la présence éventuelle d'un milieu hydraulique superficiel permanent,
- la pente du terrain, ...

ARTICLE 15 – GESTION DES ESPACES SITUES DERRIERE LES DIGUES

La circulaire du 30 avril 2002 relative à la politique de l'Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines contient un certain nombre de termes pouvant concerner la commune de Montélimar.

ARTICLE 16 -RAPPELS ET DEFINITIONS

16.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

16.2 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

16.3 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

16.4 – Les travaux ayant pour effet d'assécher, d'imperméabiliser ou de remblayer des zones humides sont soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau : Article R.214-1 du Code de l'environnement.

16.5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (désormais codifié L.113-1) du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

16.6 - Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

16.7 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU en application de l'article **L123-1-5 III**

2° (désormais codifié aux articles L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces espaces ou éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère sont des espaces boisés, des haies ou des fourrés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire de développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, pouvant entraîner des coupes et abattages d'arbres. La suppression partielle de ces espaces ou éléments de paysage doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En particulier, l'impact visuel dans le paysage devra être conservé.

Néanmoins,

- Les coupes et abattages sont également autorisés pour raisons sanitaires ou de sécurité, ou pour aménager des dispositifs de protection contre la crue (ou de gestion des eaux de la crue) si aucune autre solution technique n'est envisageable.
- Le défrichement d'une partie de ces espaces pourra être autorisé pour des raisons de sécurité (ex gestion des digues, pour assurer le libre écoulement des eaux...).
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les défrichements pourront être autorisés pour des projets d'intérêt général faisant l'objet d'une étude d'impact environnementale.

Remarque : cette disposition ne se substitue aux autres protections sur les espaces concernés (ex : régime d'autorisation spécifique pour les opérations en site Natura 2000).

16.8 -Quelques définitions de termes utilisés dans le règlement :

Alignement : Limite entre le domaine privé et la voie (publique ou privée) ou entre le domaine privé et l'emprise publique.

Annexe : Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui des constructions régulièrement autorisées dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris bois, abris de jardins, locaux piscines, locaux techniques, piscines, préau, abris ou garages pour véhicules et vélos, pool-house...).

Les constructions agricoles ne sont pas des annexes.

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais des extensions.

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; il peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Changement de destination : La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Coefficient d'emprise au sol (CES): La notion d'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sauf les débords mineurs comme les débords de toiture sans encorbellements ni poteaux de soutien et les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...).

Pour l'application du Plan Local d'Urbanisme, on comptera tous les points de la construction pris à 0.60 m au-dessus du sol.

Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Construction à usage de service public ou d'intérêt collectif : Il s'agit des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructures recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructures recouvrent les bâtiments à usage collectifs tels que : équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonies de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, conférences, réunions, spectacles, audition, ..., bibliothèques, administrations, gares ... Un équipement collectif peut avoir une gestion privée.

Construction à usage d'habitat collectif : Il s'agit des constructions à usage d'habitat comprenant plusieurs logements par bâtiment, et comportant des espaces communs aux différents logements compris dans l'opération.

Construction à usage hôtelier : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964.

Construction hospitalière : Il s'agit des hôpitaux et des cliniques.

Construction sanitaire : Il s'agit des bâtiments du type : crèche et crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif.

Construction scolaire : Il s'agit des écoles primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce, ...), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

Clôture : Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L.421-1 à L.421-3 et R.421-1 à R.421-11 du Code de l'urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code civil qui édicte dans son article 646 : "que tout propriétaire a le droit de clore son héritage". Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.

Egout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Emprises publiques : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Exploitation agricole (article A2, alinéa 1) : Entité économique et technique, d'une surface au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code rural.

Groupe d'habitation : Ensemble comprenant plus de deux bâtiments distincts et comportant pour chacun d'eux au moins 1 local à usage d'habitation destiné à être occupé à titre privatif ou à être vendu ou loué et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire.

Pièce d'habitation : Lieu destiné au séjour, au repas, au sommeil, au bureau et à la cuisine ; hors salle de bains et sanitaires (WC).

Pièce de travail : Lieu dans lequel un poste de travail est aménagé permettant l'exercice d'une activité professionnelle.

Sol naturel avant travaux : Il s'agit du sol existant à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de Plancher : Selon les termes de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Unité foncière : Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales cadastrées en pleine propriété ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

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

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail, ...).

Voirie privée : La voirie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales), la voirie communale et les chemins ruraux.

ARTICLE 17 – INTENSITES PLUVIOMETRIQUES

Hauteurs de précipitations (sur la base de la hauteur de pluie moyenne pour la période 1972-2008 généralisée pour les valeurs extrêmes – période de retour : 50 ans) :

- 100 mm en une heure
- 150 mm en 2 heures
- 220 mm en 24 heures

ARTICLE 18 – CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT :

L'application des dispositions relatives aux obligations de réalisation de places de stationnement se fait par tranche commencée (même incomplète) de surface de plancher, sauf dispositions contraires expresses au règlement.

ARTICLE 19 – HAIES / PLANTATIONS :

Pour la biodiversité, la bonne tenue des espaces verts et pour une bonne intégration paysagère, il est recommandé de planter des haies vives, d'essences variées et des plantations d'essences méditerranéennes.



Haies vives (essences variées) recommandées



Haies monospécifiques à éviter

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA : Il s'agit du centre ancien ainsi que les alignements bâtis constituant les entrées de ville et les quartiers qui lui sont directement rattachés. C'est une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale avec des services centraux et des activités.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa de plus faible densité;
- un secteur UAb où les hauteurs sont plus importantes;
- un secteur UAd où les règles de hauteurs et d'alignement sont calées sur le contexte bâti environnant.

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

ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAd :

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants;
- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;
- les commerces et/ou l'artisanat sont autorisés sous réserve :
 - qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage;
 - de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants;
 - de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.
- les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à

l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation identifié au plan de zonage :

- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions nouvelles ou extensions sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils doivent permettre la circulation normale des handicapés.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles devront être établies conformément à l'avis des services compétents. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3.3 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UA 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et infiltrer les eaux sur son terrain.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

4.5 - Téléphone : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

ARTICLE UA 5 -SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions **édifiées dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur de la voie et de l'emprise publique, soit d'au moins **5 mètres** des voies et emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

Toutefois :

- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments;
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- **En secteur UAb** : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5 mètres des voies ou emprises publiques. Des implantations différentes des étages supérieurs sont possibles.
- **En secteur UAd** : un alignement des constructions est imposé. Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement figuré au plan de zonage.

6.2 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.3 – En secteur UAb : les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée ;

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

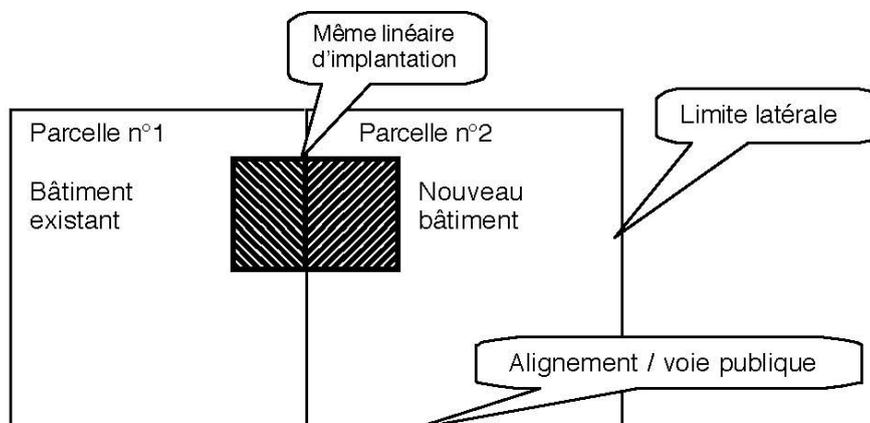
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites latérales :

7.1.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement : toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des deux limites latérales. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

7.1.2 - Au delà de la bande précitée : toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment, qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

Par ailleurs les constructions nouvelles peuvent s'adosser aux bâtiments existants (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après) sur les parcelles contiguës, implantés eux-mêmes sur les limites latérales et former ainsi des bâtiments jointifs.



7.2 – Bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de **2 mètres** des limites

séparatives.

7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

8.1 - Les constructions non contigus implantés sur la même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre, au moins égale à la demi hauteur des constructions et **jamais inférieure à 4 mètres**.

8.2 -Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

8.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

8.4 – **Piscines** découvertes : non règlementé

ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL

Non règlementé, sauf en secteur soumis à risque d'inondation où l'emprise au sol est limitée à **30 %** de la surface du terrain.

Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non règlementé

ARTICLE UA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans la zone UA : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faîtage des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles.

10.2 – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, **dans le secteur UAa** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **9 mètres**.

10.3 – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, **dans le secteur UAb** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **18 mètres**.

10.4 – **Dans le secteur UAd** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **23 mètres hors tout**.

10.5 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

10.6 – **Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. Une surélévation de la construction pour sa mise hors d'eau, ne pouvant dépasser de plus d'1 mètre la hauteur maximale fixée ci-dessus, peut être demandée dans le cadre de la prise en compte du risque d'inondation du terrain.

ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 -Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

11.2 -Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** :

- pour la construction neuve : au minimum **1 place** de stationnement, sur l'unité foncière, par logement nouveau créé,
- pour la réhabilitation et le changement de destination : non réglementé.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : **1 place** par chambre d'hôtel; sauf en **secteur UAd** où il sera exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les **constructions à usage d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

12.4 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.5 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE UA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : Il s'agit de zones urbaines denses, à usage d'habitation accompagnées des commerces et services publics qui en sont le complément habituel.

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

ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans l'ensemble de la zone UB :

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

1.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

ARTICLE UB 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.4 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 -les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 -les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 Les autres installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;

2.8 -Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.9 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RD 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

3.3 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 – Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et

privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments. Il en est de même lorsque la voie présente un alignement particulier ; la construction peut alors être implantée suivant ce même alignement.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées.

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

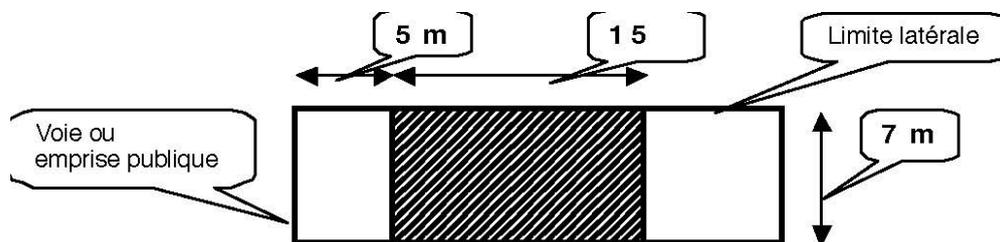
7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

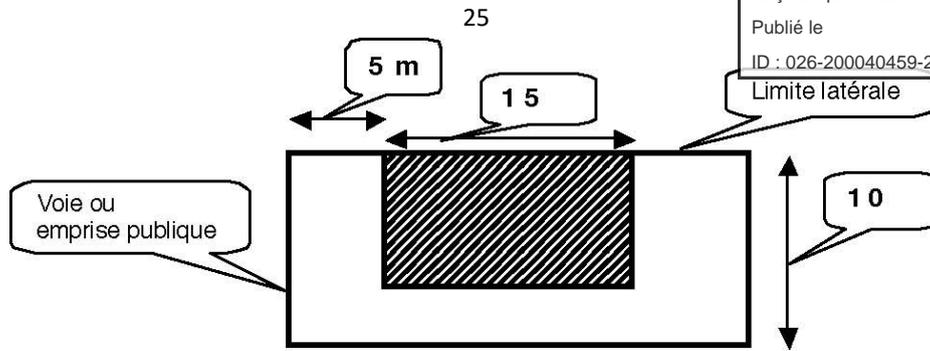
7.2 -Par rapport aux limites latérales :

7.2.1 -Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre;

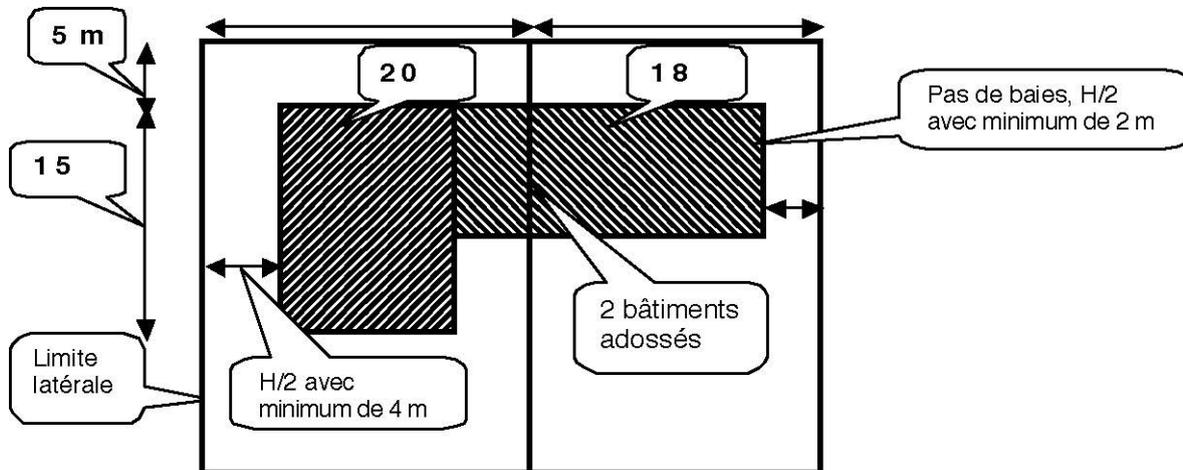


- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



7.2.2 - Au delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 - Par rapport aux autres limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 - Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.2 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

10.4 - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (enharmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 -Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute surface recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.6 – L'aménagement et la rénovation des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâti, notamment la trame des ouvertures. Les alignements d'arbres remarquables seront préservés sauf nécessité sanitaire ou raisons de sécurité.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé. 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 -Pour les constructions à **usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

12.5 – Il pourra être dérogé aux règles de stationnement édictées ci-dessus afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des bâtiments identifiés **au titre de l'article L123-1-5 III 2°** (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour **quatre places** de stationnement.

13.2 -Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins,

plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

13.3 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services publics ou d'intérêt collectif, de commerces et d'activités. Cette zone comprend :

- un secteur **UCa** où le gabarit maximum de constructions est plus bas que dans le reste de la zone UC.
- un secteur **UCc** où les mesures de hauteur à respecter se font à partir d'une cote NGF.
- Un secteur **UCef** spécifique à l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif à vocation d'équipements funéraires.

Les constructions y sont autorisées selon les dispositions ci-après, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Secteur lorsqu'elles existent

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

ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans l'ensemble de la zone UC :

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

1.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

ARTICLE UC 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.4 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins un aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 -les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 -les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 -Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.8 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7 et des RD 540a, 11a et 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

3.3 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3- Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 - Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 m** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées.

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

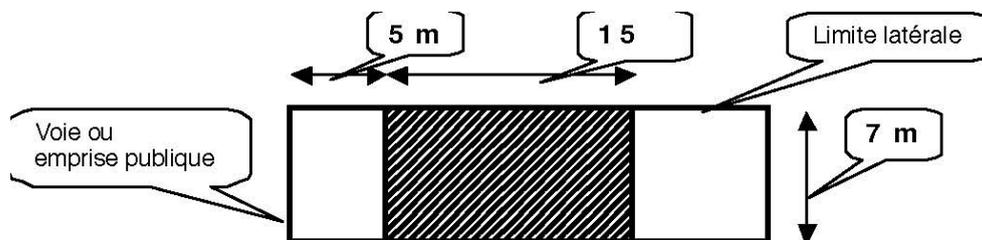
7.1 - Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

7.2 - Par rapport aux limites latérales :

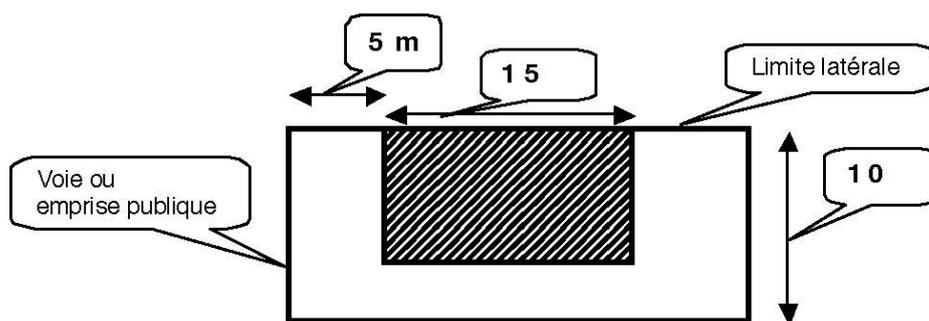
7.2.1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;



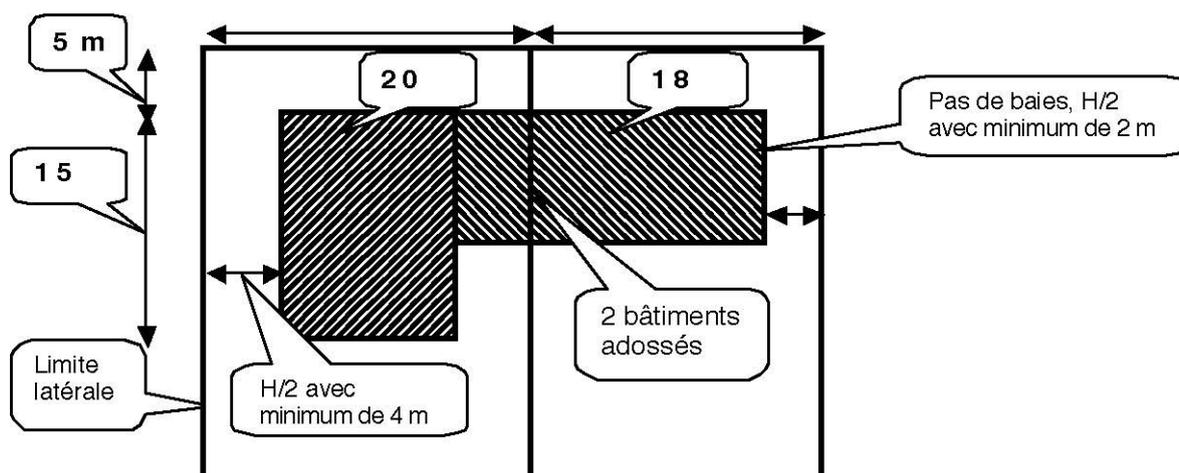
- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées

soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 - Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UC 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 – Dans toute la zone UC, sauf en secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

9.3- Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UC 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans l'ensemble de la zone UC, sauf en UCa et UCc : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec cesimmeubles.

10.2 - Dans le secteur UCa : la hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **9 mètres**.

10.3 - Dans le secteur UCc : la hauteur maximum des constructions calculée à l'égout du toit ne peut dépasser la cote NGF de **102 mètres**.

10.4 – Dans le secteur UCef: La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **8.5 mètres**, sauf en cas d'impossibilité technique et hors équipements fonctionnels liés à la nature du bâtiment.

10.5 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faitage ou acrotère.

10.6 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

En Secteur UCef, la hauteur des murs clôture, pour des raisons de sécurité et de préservation, pourront atteindre 2 mètres au maximum tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

10.7 - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en

harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

En secteur UCef, les constructions publiques pourront observer un caractère monumental seyant aux équipements mortuaires. Le style architectural s'intégrera à un projet d'ensemble marquant la spécificité de l'usage des lieux.

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

En secteur Ucef, les dimensions des ouvertures pourront être en rapport avec le caractère monumental donné au projet de construction publique.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 -Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 m par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres tout en respectant un recul de 3mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche complète de 200 m² de surface de plancher : 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2 Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

13.3 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UDi où l'implantation de commerces est encadrée
- le secteur UDC correspondant à des quartiers de moindre densité
- le secteur UDD, où des dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés ;
- le secteur UDP correspondant à des quartiers où l'intérêt paysager conduit à prévoir des superficies minimales des terrains.

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

ARTICLE UD 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles, sauf celles admises en UD2
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – En secteur UDi, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.

Dans le reste de la zone UD, Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;

La capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune ;

2.2 - Les extensions des bâtiments agricoles ou d'activités industrielles existants sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage ;

2.3 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.5 - Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.6 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 - Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.8 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7, de la RN 102, des RD 540a, 11 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les voies publiques ainsi que les voies privées communes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : Les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UD 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDd : le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur UDd, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.4 - Electricité : Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Le réseau moyenne tension pourra être réalisé en aérien avec possibilité en souterrain dans les opérations d'ensemble.

4.5 - Téléphone -réseaux câblés : Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UD 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement

indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées.

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

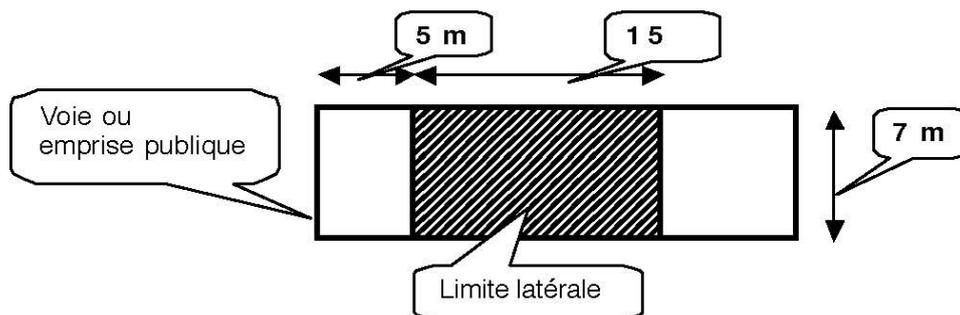
7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

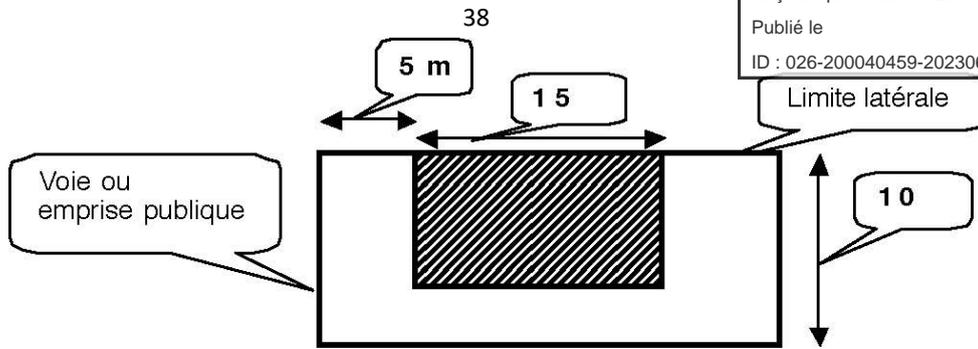
7.2 -Par rapport aux limites latérales :

7.2.1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



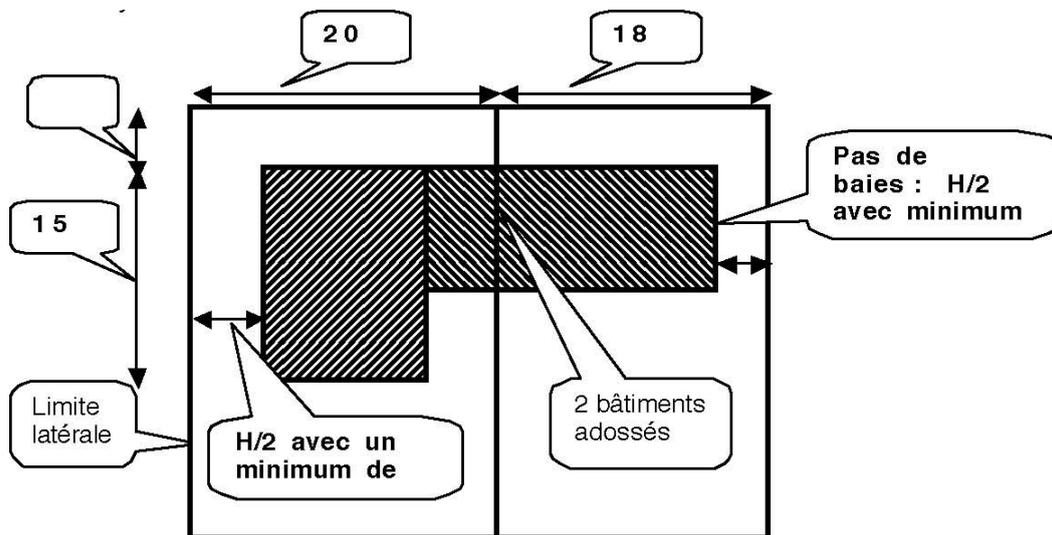
- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4mètres.

Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 - Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UD 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à **4 mètres** lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UD 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : l'emprise au sol est limitée à 30% conformément au P.E.R.I.

9.2 - Dans le reste de la zone UD sauf UDc et UDp : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

9.3 En UDc et UDp : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

9.4 Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

ARTICLE UD 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, pour les installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est portée à **10 mètres maximum**, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

10.2 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser 1 mètre.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.4 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UD 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (enharmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de

bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes paraboliques à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - **Teintes** : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 mètres.

ARTICLE UD 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche complète de 200 m² de surface de plancher.

12.1.2 -Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 -Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE UD 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2 - Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

13.3 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : Elle comprend les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.

Cette zone comprend :

- un secteur UIs correspondant au quartier de la gare
- un secteur UIcg où le commerce est limité.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur UIcg, les constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) sont interdits.

Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1^{ère} à 3^{ème} catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec la vocation principale de la zone.

2.2 - Les aires de stationnement public d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et les dépôts de véhicules supérieurs ou égaux à 10 véhicules doivent être réalisés dans des conditions d'accès et de sécurité suffisants .

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

2.4 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.5 - Les autres installations classées sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment au regard de l'impact potentiel de ces installations sur les parcelles voisines.

2.6 - Dans le secteur UIs :

- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant, les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

2.7 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

2.8 - Dans le secteur Ulcg, seul le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être de biens pour une clientèle professionnelle. Toutefois, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2, sera autorisée.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, et notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. La chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

ARTICLE UI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 degrés.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

ARTICLE UI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs non renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

7.2 - Par rapport aux limites de terrain : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

7.3 - Pour les établissements dangereux, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser 2/3 de la surface totale de la propriété.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Lorsque le terrain est riverain d'une zone agricole (A), une clôture ou la plantation d'une haie vive devra être réalisé en limite de la zone agricole. Les dépôts autres que les expositions de produits finis prêts à la vente ne doivent pas être visibles depuis la RN 7, la RN 106 et les routes départementales.

ARTICLE UI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.2 -Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sauf pour le commerce de gros en secteur UICg où il doit être prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 -Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE UI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain à l'exception de la marge l'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

13.3 -Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives. Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Caractère de la zone: Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article UV 2

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés :

2.1- le stationnement des caravanes isolées ou non à condition de disposer des installations sanitaires répondant aux normes en vigueur,

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

2.3 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 -ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UV 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement et eaux usées: Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UV 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation seulement : Les constructions doivent

ARTICLE UV 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques ou privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise publique au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies ou de la limite de l'emprise publique et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

6.4 - Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : application des règles du P.E.R.I..

9.2 - Dans le reste de la zone UV: non réglementé.

ARTICLE UV 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres**. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

ARTICLE UV 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UV 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation, les plantations doivent être réalisées dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à dominante naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision préalable du P.L.U.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- les installations classées,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ainsi que les piscines et leurs installations connexes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites :
 - 0 - les bassins de rétention des eaux pluviales.
 - 1 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - **Assainissement** : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit par le rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie et de la limite de l'emprise publique au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 -EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 -ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AU 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AU 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone : La zone « **AU1** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée principalement à de l'habitat individuel ou collectif et ses services liés, et à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité des terrains correspondant à des unités homogènes** (sauf pour les terrains résiduels existants et les terrains supportant des bâtiments), **et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Secteur lorsqu'elles existent.**

Dans la situation de terrains supportant des bâtiments, l'urbanisation pourra être réalisée, à titre dérogatoire, sous forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble. Dans ce cas, les opérations devront s'inscrire dans le cadre d'une réflexion et d'un aménagement global de la zone considérée afin de garantir la cohérence de l'urbanisation de la totalité de la zone.

Cette zone comprend des secteurs :

- **AU1a** à l'intérieur duquel des densités plus faibles sont admises. Il comprend un sous-secteur AU1ai où le commerce est limité.
- **AU1ap** où l'intérêt paysager de la zone est garanti par l'instauration d'une surface minimale des terrains ;
- **AU1b**, de plus forte densité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AU1 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.3 – **En secteur AU1ai**, les constructions à usage de commerce ne doivent pas excéder 300 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.4 -Les bâtiments à **usage hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux** doivent être intégrés dans une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat

2.5 -En dehors des opérations d'ensemble, sont également autorisés les bâtiments à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des activités existantes, notamment pour permettre le gardiennage, la surveillance ou la direction des dites activités.

2.6 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.7 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins un aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.8 - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Le long du RD7, de la RN 7, des RD 540 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur AU1ap: Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'épuration autonome. Un même dispositif d'assainissement autonome peut être réalisé pour plusieurs constructions en réseau collectif. Ce réseau doit pouvoir à terme être raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

4.4 - Electricité : Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

4.5 - Téléphone -réseaux câblés : Toute construction à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public devra être raccordée aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent. En l'absence de ces réseaux, les aménagements des opérations d'ensemble devront obligatoirement prévoir leur raccordement ultérieur.

Les réseaux câblés et de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées, à condition de ne pas aggraver le recul existant

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

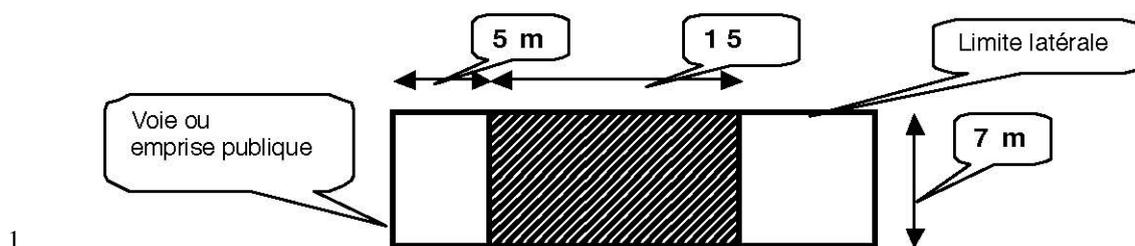
7.1 - **Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :**

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

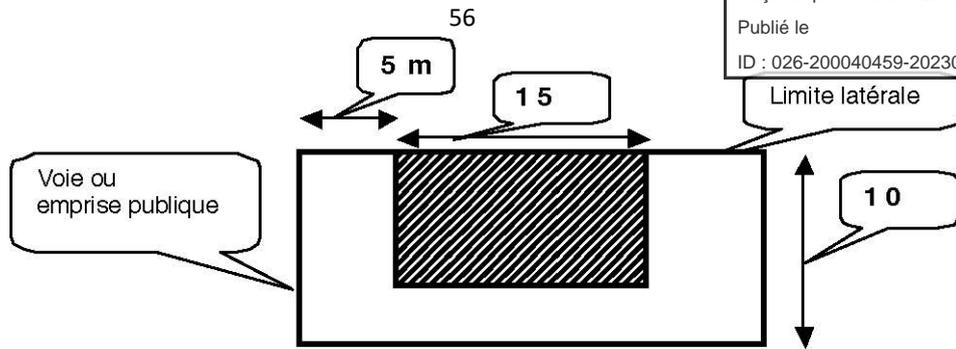
7.2 - **Par rapport aux limites latérales :**

7.2.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;

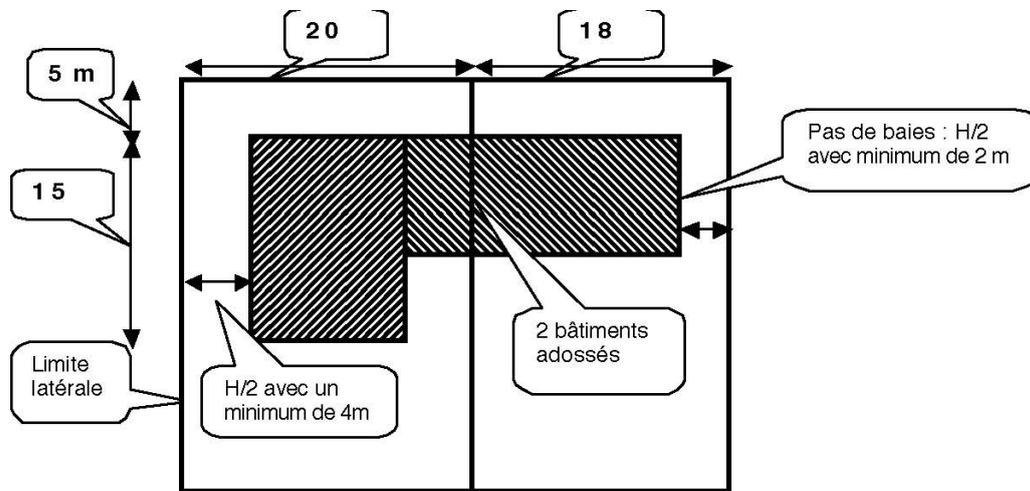


- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent également s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



En secteur AU1a, les constructions en rez-de-chaussée ou en R+1 peuvent également s'implanter en limite séparative.

7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AU1 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AU1 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 : Dans les secteurs AU1ap : l'emprise au sol ne doit pas dépasser **20 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 : Dans les secteurs AU1a AU1b : l'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

9.3 : Dans le secteur soumis à risque d'inondation : La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale de la propriété.

9.4 : Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

ARTICLE AU1 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 –Sauf en AU1ap, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres** à l'égout du toit. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.2- En AU1ap, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** à l'égout du toit. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.3 -Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.4 - La hauteur des murs de **clôture**, à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre.

10.5 -Dans le secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE AU1 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 - Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu

de la façade.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche complète 200 m² de surface de plancher.

En dehors des secteurs soumis à risque d'inondation, 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

Les places de stationnement pourront être réalisées dans le cadre de parcs de stationnement communs situés à moins de 100 mètres des habitations.

Par dérogation, en zone AU1a – secteur des Clées identifié par les orientations d'aménagements n° 12 et 13 - pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0,5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les **constructions à usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE AU1 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison de deux arbres de haute tige pour trois places de stationnement. 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

13.2 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone : La zone « **AUI** » est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée (pour des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales) où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

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

Cependant, des constructions isolées sont tolérées en zone AUI, sous certaines conditions, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Elle comprend :

Un secteur AUIa où des hauteurs plus importantes sont admises.

Un secteur AUIb destiné à l'activité artisanale.

Des secteurs AUIcg et AUIacg où le commerce est limité.

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

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUI2,
- les constructions à usage agricole
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

En **AUIb**, toutes les constructions non mentionnées à l'article AUI2 sont interdites

Dans les secteurs **AUIcg et AUIacg**, les constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) sont interdits.

Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

ARTICLE AUI 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'activités existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des

occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'elles ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Sur des terrains dont les caractéristiques ne permettent pas la réalisation d'opérations d'ensemble, les constructions à usage d'activités sont tolérées, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction
- En secteur AUIb, les constructions à usages de bureaux, d'artisanat, de petite industrie non nuisante et de commerce dans la limite de 100m² de surface de vente par unité foncière, ainsi que les constructions à usage d'entrepôts
- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.
- Dans les secteurs AUIcg et AUIacg, seul le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être destiné à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Toutefois, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2, sera autorisée.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Leur chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

ARTICLE AUI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 -Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 -Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement

rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à **20 degrés**.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

7.2 - Par rapport aux limites de terrain : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

7.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

7.4 - Pour les établissements dangereux, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs néo-renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUI 9 -EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser les **2/3** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE AUI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans l'ensemble de la zone AUI sauf en AUIa : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – Dans le secteur AUIa et le sous-secteur AUIai : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

ARTICLE AUI 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

ARTICLE AUI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.2 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sauf pour le commerce de gros en secteurs AUIcg et AUIacg où il doit être prévu 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE AUI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain à

l'exception de la marge l'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés de 4 mètres au maximum et de halliers. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

13.3 - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUlp

Caractère de la zone : La zone « **AUlp** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté du Plateau**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir des activités commerciales, d'hôtellerie, des activités tertiaires et des installations d'intérêt collectif.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

La Zone AUlp comprend 1 secteur **AUlp1** où les constructions de plus grande hauteur sont admises sous conditions.

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

ARTICLE AUlp 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUlp2
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUlp2,
- l'ouverture de carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUlp 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées à conditions d'être inscrites dans une opération de Zone d'Aménagement Concerté :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions d'intérêt collectif
- Les entrepôts
- Les logements de fonction et les locaux d'habitation affectés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatible avec la destination de la zone et le milieu environnant.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUlp 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la

circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre.

Le long de la RN7 et long de la liaison routière RN7 chemin des Clées, les accès directs en dehors de ceux prévus au plan de voirie de la ZAC et de la liaison routière RN7 chemin des Clées sont interdits.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement sans difficultés des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères).

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau de cheminements piétonniers préexistant, soit directement soit par la création d'un cheminement sur le terrain.

ARTICLE AUIp 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans un réseau collecteur autorisé ou déclaré. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du dossier loi sur l'eau, et en particulier le coefficient d'imperméabilisation.

4.3- Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUIp 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUIp 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sauf en bordure des cheminements doux (non ouverts à la circulation automobile) où les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

6.2 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

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

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : en limite de zone, la marge de recul doit avoir une largeur minimum de 5 mètres.

7.2 - Par rapport aux limites de terrain : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, elles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs ne renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE AUIp 9 -EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUIp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – **Dans l'ensemble de la zone AUIp sauf en AUIp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – **Dans le secteur AUIp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **20 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 – **Dans l'ensemble de la zone**, la réalisation d'un élément architectural est admis sous réserves qu'il soit intégré au projet d'ensemble, et dans la limite de **25 mètres** hors tout.

ARTICLE AUIp 11 -ASPECT EXTERIEUR et AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux nus destinés à être recouverts sont interdits.

Les ensembles architecturaux devront proposer une harmonie dans le choix des teintes et des matériaux selon un camaïeu chromatique assurant une bonne intégration paysagère.

Enseignes :

Il pourra être installé au maximum une enseigne par cellule commerciale, uniquement sur la façade principale, et sans dépasser 20 % de la surface de celle-ci et sans débord.

ARTICLE AUIp 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit au minimum être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

12.1.2 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : en fonction de la capacité globale d'accueil et des réglementations spécifiques liées à l'activité.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4- Il pourra être satisfait aux règles de stationnement par l'attribution par convention avec l'aménageur des places réalisées dans l'opération, y compris dans le cadre de parcs de stationnements mutualisés.

ARTICLE AUlp 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge de recul en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **10 %** de la surface totale du terrain (hors espaces circulables), elles pourront être mutualisées dans le cadre de l'opération d'ensemble. Elles doivent être végétalisées en utilisant des essences locales, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de terrain. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

13.3- L'espace de recul des constructions en marge de la RN7 doit donner lieu à un aménagement végétal non masquant offrant des perspectives sur le site.

13.4 - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUlp 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone : La zone « **AUE** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à un aménagement organisé pour des équipements et constructions publiques ou d'intérêt général et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendraient impropre ultérieurement à l'aménagement ou rendrait celui-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Des constructions isolées sont tolérées lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

La zone AUE comprend quatre secteurs :

- le secteur **AUEc** réservés aux installations et constructions à usage culturel, sportif
- le secteur **AUEh** réservé aux constructions et installations hospitalières, sanitaires et sociales.
- le secteur **AUEa** réservé aux activités aéronautiques.
- **le secteur AUEs** réservé aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises en AUE2
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles décrites à l'article AUE2,
- les constructions à usage de logement à l'exception de celles décrites à l'article AUE2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs AUEc et AUEa : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2

Dans le secteur AUEh : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

Dans le secteur AUEs : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement,

- lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.2 - Dans le secteur AUEa, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aménagements et ouvrages destinés au fonctionnement de la piste de l'aérodrome ;
- les constructions à usage d'activités et commerciales liées aux activités aéronautiques,
- les constructions à usage d'entrepôts
- les hôtels
- les équipements d'intérêt général liés aux activités aéronautiques,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activités, commerciales et muséographiques existantes,

2.3 - Dans le secteur AUEc, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.3.1 - Les installations sportives, culturelles liées à la vocation générale de la zone.
- 2.3.2 - Les campings – caravanings compatibles dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble de la zone.
- 2.3.3 - Dans le sous-secteur **AUEc soumis à risque d'inondation**, les constructions nouvelles ou extensions ne pourront être autorisées que conformément aux règles du P.E.R.I.

2.4 - Dans le secteur AUEh, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage sanitaire ou hospitalier, ainsi que les logements de fonctions qui y sont associés

2.5. Dans le secteur AUEs, sans utiliser les procédures décrites « au caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les locaux (y compris hébergement du personnel, entrepôt...) et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et notamment les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat telles que la caserne de pompier.

2.6 Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

3.1.1. Dans le secteur AUEs : l'accès sera réalisé depuis la RD n°206. Un accès unique, aménagé en trapèze, sera créé permettant de dissocier les flux entrants et sortants.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ainsi que de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communaux doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejete ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1. Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs : Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

7.2. Dans le secteur AUEs uniquement : les constructions (hors installations techniques spéciales) doivent être implantées :

- en respectant une distance minimale de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud du secteur ;
- en respectant une distance vis-à-vis des autres limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

8.1. Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs : Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, **sans être inférieure à 8 mètres**. Cette distance peut être réduite de moitié **sans jamais être inférieure à 4 mètres** lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

8.2. Dans le secteur AUEs : non réglementé.

ARTICLE AUE 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 – Dans le secteur **soumis à risque d'inondation** : l'emprise au sol est limitée à **30 %** de la surface du terrain.

9.2 – Reste de la zone : Non réglementé.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur **AUEc** : La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à 15 mètres.

10.2 - Dans le secteur **AUEh** : néant.

10.3 – Dans le secteur **AUEa** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **13 mètres** à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.4 Dans le secteur **AUEs** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales. Ainsi, les pylônes et autres éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la règle générale.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Dans le secteur AUEs : Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment. Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

ARTICLE AUE 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **constructions à usage d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.4 -Pour les **constructions à usage d'hôtellerie** : 1 place par chambre

12.1.5 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE AUE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ceux-ci devront être soit transplantés, soit remplacés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM1

Caractère de la zone : La zone "AUM1" est une zone d'urbanisation future où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain. La ZAC des Terrasses de Maubec fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement insérée au document PLU.

La zone AUM1 comprend deux secteurs :

- le secteur **AUM1i** où l'implantation de commerce est encadrée,
- le secteur **AUM1nc** où l'implantation de commerce est interdite.

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

ARTICLE AUM1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.
- En zone **AUM1nc**, les constructions et changements de destination à destination de commerce (de gros et de détail) est interdit.

ARTICLE AUM1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Sauf en AUM1i et en AUM1nc, les constructions à usage de moyennes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que - leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;

- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité ;

- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune ;

En secteur AUM1i, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.4 – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

ARTICLE AUM1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 - Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUM1 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUM1 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Si elles ne sont pas construites à l'alignement, les constructions d'habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté. Les bâtiments d'activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

6.3 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance générale (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.6- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments d'activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le linéaire total de bâti implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairage des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM1 9 - EMPRISE AU SOL

D'une manière générale, l'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, un document garantissant une gestion collective des eaux pluviales pourra définir des seuils d'imperméabilisation supérieurs et les modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE AUM1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Modalité de calcul : la hauteur se mesure à partir du terrain aménagé (remblayé ou excavé) jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas

10.2 – Pour les constructions à usages d'habitation, la hauteur est limitée à **15 mètres**. Cette hauteur peut être portée à 21 mètres pour des éléments architecturaux symboliques justifiés.

10.3 – Pour les constructions à usage d'activité, la hauteur est limitée à **12 mètres**

10.4 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

10.6 – Ouvrages de soutènement : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

10.7 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

ARTICLE AUM1 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone) Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Toitures: la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

ARTICLE AUM1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement et la manœuvre des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place voiture et 1 place cycle par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 2 places voiture et 1 place cycle et par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage d'artisanat, d'entrepôt** : 1 place de stationnement et 1 place cycle pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

12.1.6 – Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE AUM1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

13.2 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

13.4 - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM2

Caractère de la zone : La zone "AUM2" est une zone d'urbanisation future destinée principalement à de l'habitat individuel située en limite de la Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec et d'un patrimoine historique et culturel (Abbaye de Maubec notamment).

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

ARTICLE AUM2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUM2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.4 – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM2 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

ARTICLE AUM2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 – Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUM2 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUM2 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Si elles ne sont pas construites à l'alignement, les constructions d'habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté. Les bâtiments d'activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

6.3 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.6- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments d'activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le bâtiment implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairage des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE AUM2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée.

10.2 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

10.3 – Ouvrages de soutènement : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

10.4 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

ARTICLE AUM2 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation (harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone). Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

ARTICLE AUM2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement et la manœuvre des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les habitations : 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 - Pour les bureaux : 1 place voiture et 1 place cycle par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 2 places voiture et 1 place cycle et plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage d'artisanat**: 1 place de stationnement et 1 place cycle pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE AUM2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

13.2 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

13.4 - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation y est autorisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

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

ARTICLE AUM 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute construction, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUM2

ARTICLE AUM 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites :
 - 0 -les bassins de rétention des eaux pluviales.
 - 2 -les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AUM 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au

réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - **Assainissement** : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit par le rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AUM 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUM 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Sans objet.

ARTICLE AUM 9 -EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUM 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUM 11 -ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AUM 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AUM 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : La Zone « A » est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Ac** où les constructions sont interdites pour la protection du captage de la Dame

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone A, sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article A2.

En secteur Ac, sont de plus interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments d'élevage
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
- Toute excavation supérieure à 1,5 m
- La création de retenue d'eau
- La création de voies nouvelles permettant un trafic courant par des véhicules

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (cf. définition dans les dispositions générales), sous condition d'être implantées à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique, ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (y compris ferroviaire) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les installations de parc photovoltaïques au sol sont interdites.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés, à conditions :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.2 - Les installations classées sont autorisées, à condition d'être directement liées et nécessaires aux besoins des activités non interdites dans la zone.

2.3 - Les travaux d'aménagement des éléments de bâti repérés aux plans de ZON (désormais codifié L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.4 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions autorisées devront respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI) ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux.

Le long de la RN 7, de la RN 102 et des Routes Départementales les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3 - Dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la voie.

6.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.5 -Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.2 - Dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative (hormis pour les constructions situées en limite séparative pour lesquelles s'applique l'article 7.3).

7.3 – En cas d'extension d'une construction existante, celle-ci peut être réalisée sur la limite séparative sans que sa hauteur ne dépasse 4 mètres au faîtage.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents pour assurer la protection solaire ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, et abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher maximum.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, et de leurs extensions, ne doit pas dépasser 7 mètres à l'écart du toit. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

10.2 - La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à **13 mètres**.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive. Les bâtiments d'élevage doivent être entourés d'une rangée d'arbres espacés de 4 mètres et comportant au moins 50 % de résineux.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE XVI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle ou forestière qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Nf** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qui correspond au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.).
- **Na** : il s'agit d'un secteur destiné aux loisirs et à l'accueil du public. Le secteur Na comprend lui-même un sous-secteur Na1 permettant l'accueil d'une activité saisonnière de restauration avec stockage de matériel de loisirs.
- **Np**, correspondant à un parc public urbain où certaines activités commerciales sont autorisées.
- secteur soumis à risque d'inondation : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger intégralement en raison des risques naturels correspondant aux zones inondables du Jabron, du Roubion et du Rhône définies par le P.E.R.I. (Plan d'Exposition aux Risques Naturels).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article N2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seuls sont autorisés :

2.1 - Les constructions et installations strictement nécessaires à la bonne gestion des zones naturelles ou boisées,

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à conditions :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.3 – Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4- Y compris en zone inondable, les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements collectifs (aires de stationnement, toilettes...etc), ainsi que ceux destinés aux cheminements piétons et cycles, et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte et la protection de la zone considérée, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 - Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâti repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° (désormais codifié L.151-19 et L.151.23) du Code de l'urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.6 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation sont uniquement autorisés :

- les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'aménagement des constructions agricoles existantes sous réserve de l'application des règles du P.E.R.I.

2.7 - Dans le secteur **Nf sont uniquement autorisés :**

- au sein des parcelles concédées de la CNR, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques sous réserve de l'accord de l'État en lien avec l'aléa inondation ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics y compris ferroviaires ;

2.8 – Dans le secteur **Na sont également autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la création ou à l'extension d'ouvrages liés au stockage et traitement des eaux, ou à la réduction des nuisances, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores;
- Les aménagements de terrains de sports et de loisirs de plein air compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles soient :
 - démontables, temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale)
 - transportables pour évacuation sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône
- au sein des parcelles concédées de la CNR, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques sous réserve de l'accord de l'État en lien avec l'aléa inondation ;

2.9- Dans le sous-secteur **Na1 sont uniquement autorisées :**

- Les constructions et installations nécessaires et liées aux activités de loisirs et de restauration, sous réserve du maintien du caractère naturel de la zone et qu'elles soient :
 - temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale),
 - transportables (sur roues ou par intervention d'un engin spécifique), éventuellement après démontage des constructions et installations, permettant une remise en l'état du site, pour évacuation totale sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône,
 - adaptées pour une réception du public en extérieur uniquement.

2.10 - Dans le secteur **Np sont uniquement autorisés les extensions des constructions existantes à condition :**

- Qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- Que l'extension soit inférieure à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les commerces, ou 30 % pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux. Le long de la RN 102 et de la RD 6, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement et eaux usées: Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dans l'ensemble des zones à l'exception du sous-secteur Na1 : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie et de la limite des emprises publiques au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

Concernant le sous-secteur Na1 : les constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables autorisées doivent être implantées en recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

6.4 - Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible impact général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans l'ensemble des zones à l'exception du sous-secteur Na1 : Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

Concernant le sous-secteur Na1 : se référer à l'article N9.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines ni aux constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables autorisées dans le sous-secteur Na1.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : application des règles du P.E.R.I.

9.2 - Dans le reste de la zone N : non réglementé.

9.3 - Dans la zone Na, à l'exception du sous-secteur Na1 : l'emprise au sol d'une construction ou installation autorisée est limitée à 20m².

9.4 - Dans le sous-secteur Na1 : l'emprise au sol des constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables est limitée à la surface de la dalle existante soit environ 100 m². Elles devront obligatoirement être déposées sur la dalle béton déjà aménagée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf et Na1 : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ainsi que des extensions des habitations existantes, ne doit pas dépasser **7 mètres**. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 - Dans le secteur Nf : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** sauf pour les installations techniques spéciales pouvant avoir une hauteur de 12 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3 - Dans le sous-secteur Na1 : la hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres.

10.4 Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf et Na1 : Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

12.2 - Dans les secteurs Nf et Na1 : Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation, les plantations doivent être réalisées dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PREFECTURE DE LA DROME

ARRETE N° 2473

Portant approbation du Plan d'Exposition au Risque Naturel Prévisible Inondation (P.E.R.I.) de la commune de MONTELIMAR

le Préfet de la DROME,

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles,

VU le décret n° 93-351 du 15 mars 1993, relatif à l'élaboration des Plans d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles,

VU l'arrêté préfectoral n° 3844 du 18 juin 1990, prescrivant l'établissement d'un Plan d'Exposition au Risque Naturel Prévisible Inondation (P.E.R.I.) sur le territoire de la commune de MONTELIMAR,

VU l'arrêté préfectoral n° 2442 du 28 juillet 1993, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 6 septembre au 6 octobre 1993 sur le dossier de P.E.R.I. présenté,

VU l'avis du commissaire-enquêteur du 30 octobre 1993,

VU la délibération du Conseil Municipal de MONTELIMAR du 28 mars 1994 émettant un avis favorable sur le dossier de P.E.R.I.

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1er :

1/ Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le P.E.R.I. de la commune de MONTELIMAR.

2/ Le P.E.R.I. comprend notamment :

- a/ un rapport de présentation,
- b/ un plan de zonage au 1/5000,
- c/ un règlement.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

3/ Ce P.E.R.I. est tenu à la disposition du public :

- a/ à la mairie de MONTELIMAR,
- b/ dans les locaux de la Préfecture à VALENCE,
- c/ dans les locaux du service de la Navigation RHONE-SAONE à PORTES LES VALENCE.

ARTICLE 2 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et mention en sera faite en caractères apparents dans les deux journaux ci-après désignés :

- le Dauphiné Libéré,
- la Tribune de MONTELIMAR,

En outre cet arrêté sera affiché pendant 30 jours en Mairie de MONTELIMAR, aux lieux habituels d'affichage.

ARTICLE 3 :

Des ampliations du présent arrêté seront adressées :

- à Monsieur le Maire de MONTELIMAR (avec 1 dossier),
- à Monsieur le Chef du Service de la Navigation RHONE-SAONE à la subdivision de VALENCE,
- à Monsieur le Délégué aux risques majeurs (avec 1 dossier),
- à Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement de la DROME.

ARTICLE 4 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Chef du Service de la Navigation RHONE-SAONE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à VALENCE, le 11 juillet 1994

le Préfet,

Pour ampliation
le Chef du SIACED-PC,
Par intérim, l'attaché,



Jean-Noël PERRARD

Bernard COQUET

Préfecture de la Drôme

Service de la Navigation Rhône-Saône

Plan d'exposition aux risques naturels - INONDATIONS

Vallée du Rhône

Département de la Drôme

Commune de : MONTELMAR

RAPPORT DE PRESENTATION

JAN. 1994

Faisant suite à la demande du 14 Février 1989 de Monsieur le Secrétaire d'Etat chargé de la Prévention des Risques Technologiques et Naturels majeurs, les propositions présentées le 6 Avril 1989 par Monsieur le Préfet de la Drôme, pour l'élaboration dans ce département de plans d'expositions aux risques inondations, ont été agréées.

Parmi les communes concernées par cette étude, on relève la commune de MONTELIMAR.

Consulté par les soins de Monsieur le Préfet du Département de la DROME, sur l'opportunité d'engager la procédure d'élaboration d'un P.E.R.I., sur la limite d'étude proposée et sur le service extérieur désigné, le Conseil Municipal de cette commune a émis un avis favorable, par délibération en date du 4 décembre 1989.

Par arrêté en date du 18 Juin 1990, Monsieur le Préfet a prescrit l'élaboration d'un P.E.R.I. sur le territoire de la Commune de MONTELIMAR, dans les limites d'un périmètre indiqué sur le plan au 1/25 000e annexé à cet arrêté, et désigné le Service de la Navigation Rhône-Saône, pour instruire et élaborer ce plan, ceci en application des dispositions de l'article 2 du décret n° 84-328 du 3 Mai 1984, en vigueur à cette époque.

1 - Crues historiques du RHONE et affluents :

La Vallée du RHONE est irrégulièrement soumise aux débordements plus ou moins importants de ce cours d'eau, et ceci malgré les aménagements réalisés du Rhône.

Une telle situation entraîne non seulement des problèmes de viabilité, d'accès routier ainsi que des arrêts d'activités commerciales, industrielles ou

.../...

agricoles, mais également des dommages aux biens et, mais rarement heureusement, aux personnes, ceci plus ou moins gravement selon l'importance des crues.

La commune de MONTE LIMAR est située de part et d'autre du canal d'amenée de l'Aménagement du Rhône de CHATEAUNEUF DU RHONE.

Cependant une grande partie du territoire communal, notamment celle située entre le Rhône et ce canal, est susceptible d'être encore directement submergée par les débordements transversaux du Rhône lors de fortes crues.

Par contre, les terrains situés en rive gauche du canal de dérivation, notamment les secteurs voisins de l'Aérodrome de Montélimar-Ancône, ne sont submergés que par remontée des eaux de crue par le syphon du Meyrol (ou débordement de ce ruisseau). Mais ils n'en sont pas pour autant négligeables car ce sont justement des secteurs urbanisés.

De plus, si le Roubion a été endigué et recalibré lors de la réalisation de l'aménagement précité, pratiquement jusqu'au confluent avec le Jabron, la partie de son cours située en amont peut faire l'objet de débordements lors de fortes crues. Il en est de même pour son affluent le Jabron.

Plusieurs études hydrauliques réalisées aussi bien par SOGREAH que par la CNR ont confirmé ces risques de débordements, notamment suite aux crues de 1960 et 1988 de ces deux cours d'eau, cette dernière crue ayant d'ailleurs une période de retour sensiblement centennale.

-4

TABLEAUX des NIVEAUX ATTEINTS PAR QUELQUES CRUES
du Rhône
à l'échelle de VALENCE :

Situation de l'échelle : au P.K. 109,7 du Rhône

Altitude du zéro de l'échelle : 102,6 cote N.G.F. orthométrique

Cote de retenue normale à l'usine de BAIX-LE-LOGIS-NEUF au P.K. 142.500 du Rhône : 91,00 N.G.F. cote orthométrique.

DATE	COTES A L'ECHELLE	ALTITUDE N.G.F. ORTHOMETRIQUE	ALTITUDE I.G.N. NORMALE
3 novembre 1840	6,70	108,76	108,91
31 mai 1856	7,00	109,06	109,21
11 novembre 1886	5,75	107,81	107,96
31 octobre 1896	6,26	108,32	108,47
26 décembre 1918	5,53	107,59	109,74
17 février 1928	5,66	107,72	107,87
13 novembre 1935	5,23	107,29	107,44
6 janvier 1936	5,40	107,46	107,61
26 novembre 1944	5,75	107,81	107,96
23 novembre 1951	4,77	106,83	106,98
19 janvier 1955	5,70	107,76	107,91
28 février 1957	5,40	107,46	107,61
18 mai 1983	5,35 (F10 env.)	107,41	107,56

2 - Dispositions législatives et réglementaires applicables en vue de réduire les risques :

Les dommages occasionnés par ces crues ont été, pour la plupart, très importants, notamment en biens et en matériels.

Depuis longtemps, le législateur s'est inquiété d'une telle situation puisque par une loi de 1858, il imposa l'établissement de plans de zones inondées, pour la Vallée du RHONE, afin de contrôler les implantations.

Nous avons vu que les aménagements réalisés du RHONE apportent, pour le territoire concerné sur la commune de MONTELIMAR peu d'amélioration par rapport aux conditions antérieures d'écoulement des eaux de crues.

On peut donc considérer que les dispositions de la loi du 13 juillet 1982, relative à

.../..

l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles s'appliquent judicieusement au secteur du RHONE concerné.

Il est d'ailleurs intéressant de souligner que, sans attendre la promulgation de cette dernière loi, les élus locaux et nationaux avaient demandé l'élaboration de documents dénommés "Plans de Surfaces Submersibles", tenant compte notamment des nouvelles conditions d'écoulement des eaux de crue résultant des aménagements réalisés du RHONE.

Le plan intéressant le secteur de la DROME concerné, a été approuvé par le décret du 8 janvier 1979.

Il fait apparaître notamment :

- la limite de la crue centennale,
- la limite estimée entre la zone d'écoulement (zone A) et la zone complémentaire (zone B).

- les surfaces de terrain qui ont été submergées en 1840 et 1856 et qui ne le seraient plus dans l'hypothèse du retour d'une crue centennale (zone C).

Rappelons que ce document fait partie de la liste de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, en application du décret du 26 juillet 1977. Il figure donc en annexe du P.O.S., ceci en application de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le P.O.S. élaboré pour la commune de MONTE-LIMAR tient le plus grand compte des restrictions d'implantation résultant des zonages précités.

Cette manière de procéder a permis de limiter les risques de dommages susceptibles d'être occasionnés à des implantations nouvelles notamment dans les secteurs les plus sensibles.

Cependant, aucune mesure de prévention ou de protection complémentaire n'a pu jusqu'ici, permettre la réduction de dommages aux constructions en place.

C'est donc également l'objet de la loi précitée du 13 juillet 1982, complétée par le décret d'application du 15 mars 1993.

Par ailleurs la loi n°87-565 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, précise :

- dans l'article 21, article ayant fait l'objet du décret d'application du 11 octobre 1990, il est précisé : "les citoyens ont droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Ce décret s'applique

.../...

aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles..."

Et dans les articles 42 et 43, notamment : "les dispositions du Plan (P.E.R.I.) se substituent à celles du plan des surfaces submersibles existants..."

Ces articles rappellent en outre les différentes interdictions d'implantation dans les secteurs sensibles. Ces interdictions sont d'ailleurs analogues à celles mentionnées dans le décret précité de P.S.S. du 8 janvier 1979.

3 - Types de crues retenues pour l'établissement des P.E.R.I.

Afin d'uniformiser les contraintes liées aux risques de dommages dus aux inondations, il est apparu indispensable de fixer une période de retour des crues à prendre en compte qui soit compatible avec les installations en place et leurs utilisations.

Les limites recommandées par l'Administration supérieure sont celles afférentes à la crue centennale. C'est d'ailleurs cette crue qui a été prise en compte dans l'élaboration des P.S.S. réglementaires.

Mais rappelons que ces P.S.S. n'apportent que des restrictions d'implantations pour le futur, alors que le P.E.R.I. les complète par des mesures de prévention et de protection pour l'existant.

Par ailleurs, malgré l'existence de ces P.S.S. des implantations ont été réalisées depuis leur mise en application, dans des secteurs sensibles sans que des mesures réglementaires n'aient permis parallèlement des mesures de prévention.

De plus depuis l'élaboration de ces P.S.S. des travaux divers (remblaiements partiels, fossés, ouvrages divers) ont été réalisés. Ceci permet d'estimer que le classement de certains terrains n'est plus correctement établi.

Enfin, les études de P.S.S. ont été réalisées à l'échelle du 1/25 000e, ce qui permet difficilement de les transposer à l'échelon cadastral.

Or les études de P.E.R.I. permettront de déterminer les différentes zones concernées, suivant l'importance des risques (crue décennale, centennale...) et de les préciser au niveau de la parcelle.

4 - Populations et superficies concernées :

La commune de MONTELMAR a une superficie totale de 4 681 ha environ et la zone submersible représente encore une superficie de 650 ha environ, soit plus de 13 % du territoire communal.

Parmi les 31 386 habitants recensés en 1990, environ 1 300 sont concernés par les dommages causés aux biens mobiliers et immobiliers existants.

5 - Etude de vulnérabilité :

En vue de connaître l'évaluation des dommages aux personnes, aux biens et aux activités, susceptibles d'être causés par les inondations, une étude de vulnérabilité a été engagée.

Cette étude a été basée :

- sur le seul critère de deux niveaux d'aléas de:

- Hauteur de submersion - Elevée -
H = de 1 m à 2.00 m
- Hauteur de submersion - Moyenne -
H = de 0,20 m à 1 m

- sur l'état actuel des occupations des sols, tel qu'il résulte des documents planimétriques récents, notamment en ce qui concerne les constructions en place.

- sur les types et utilisations de ces constructions, avec classement se référant aux déclarations faites par les propriétaires à l'Administration fiscale.

- sur les populations résidentielles, permanentes ou temporaires et ceci à partir du dernier recensement connu (1990) et du fichier de la Direction Générale des Impôts ainsi que le fichier SIRENE de l'I.N.S.E.E.

Les estimations catégorielles de chaque secteur de biens recensés ont permis leur évaluation globale.

Les vulnérabilités ont été réparties suivant les critères indiqués ci-dessus et suivant les divers types de construction et les diverses utilisations.

Ces éléments ont conduit à la détermination des valeurs d'endommagement résultant des différentes hauteurs de submersion :

Valeurs des biens et activités en milliers de Francs		Vulnérabilité
Secteur Ouest:		
Vulnérabilité Elevée	103200	16800
Vulnérabilité Moyenne	336750	18050
Secteur Est:		
Vulnérabilité Moyenne	838000	85000
<u>TOTAL</u>	1277950	119850

Cette étude fait apparaître une vulnérabilité globale très importante de l'ordre de 10 % de la valeur vénale des biens considérés.

6 - Dispositions du P.E.R.I. :

Les différentes zones du P.E.R.I. font apparaître les secteurs submersibles à la crue centennale en situation actuelle. Il est évident que si des ouvrages de protection, individuels ou collectifs étaient réalisés, ces dispositions seraient alors modifiées pour en tenir compte.

En conformité avec les dispositions de l'article 5 du décret du 3 mai 1984, la partie du territoire communal étudiée (définie par le périmètre d'étude) est subdivisée en 3 zones, suivant l'importance estimée des risques d'inondation des terrains :

- Une zone rouge, qui est très exposée. Les terrains correspondants sont submergés lors de la crue centennale, par une hauteur d'eau variant suivant le secteur considéré de 0,50 m à 2.20 m. Cette zone est inconstructible. Toutefois certains aménagements peuvent être autorisés, notamment ceux destinés à assurer la protection des biens et des personnes, dans la mesure où ils n'ont pas d'incidence sensible sur l'écoulement des eaux de crues.

- Une zone bleue, également submersible, mais exposée à des moindres risques. Elle est répartie en plusieurs sous-zones bleues, suivant, d'une part, les hauteurs de submersion à la crue de référence et d'autre part, les destinations déjà engagées des sols, et par conséquence l'importance des vulnérabilités.

.../..

Dans certaines de ces zones, les moins exposées, des implantations de faible emprise au sol pourraient éventuellement être envisagées, ainsi que des extensions, sous réserve d'impératifs de protection contre les eaux de crue.

- Une zone blanche, dans laquelle les risques prévisibles sont faibles ou nuls, compte tenu des critères d'études pris en compte.

Nous rappelons que parmi les critères retenus nous avons pris comme limite de submersion à considérer, celle provenant de la crue centennale.

Il en résulte que les zones "rouge" et "bleue" sont entièrement soumises, pour la partie du territoire étudiée, aux submersions dues aux crues centennales du Rhône, du Roubion et du Jabron.

On constate dans ces secteurs submersibles qu'il y a de nombreuses constructions en place qui sont, soit agglomérées, soit dispersées.

On peut d'ailleurs estimer que la plupart d'entre elles ont été implantées antérieurement à la promulgation du décret du 8 janvier 1979, ou que leurs destinations initiales ont été modifiées (par exemple des hangars transformés en habitations).

Il résulte de ceci, qu'il apparaît indispensable, afin de réduire les dommages lors de fortes crues, d'envisager, pour ces constructions, des mesures, au moins individuelles, de prévention et de protection.

Bien entendu, si des mesures collectives de protection étaient réalisées, une modification de la réglementation afférente à ces secteurs apparaîtrait indispensable, et une révision du P.E.R. devra être effectuée après la mise en service des nouveaux ouvrages de protection.

Cependant ces mesures ne doivent pas conduire à de nouveaux encombrements du lit majeur du Rhône, du Roubion ou du Jabron, ce qui serait susceptible d'aggraver les dommages pour l'ensemble des constructions concernées.

Il est toutefois utile de rappeler que si les incidences unitaires de ces encombrements sont souvent faibles, leurs effets sont cumulatifs.

.../...

Aussi les dispositifs de protection présentés dans le règlement, permettent de réduire ces incidences tout en tenant compte des conditions actuelles d'écoulement et d'expansion des eaux de crues.

En outre, dans sa présentation actuelle, ce règlement ne fait état que de mesures individuelles de prévention ou tendant à une réduction des dommages dus aux crues.

Mais on peut envisager des mesures de protection des biens plus générales ou collectives. Ce qui pourrait permettre une diminution corrélative des mesures individuelles.

Cependant, dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable doit être effectuée afin de connaître si les dispositions envisagées ne présentent pas d'incidence nuisible sur les conditions d'écoulement des eaux de crue.

7 - Dispositions spécifiques du R.E.R.I. de la Commune de MONTELMAR :

D'après les levés topographiques récents effectués on peut constater que de nombreux terrains situés aux lieux-dits : "LES ROBINETTES" - "ILE DE LA CONFERENCE" - "SAINT PRIX" - "MEYERES" - "ILE MONTMEILLAN" - "LES ALEXIS" - "VILLENEUVE" - "LES TRAVAILLEURS" - "MONT-LOUIS" - "FEUTRIER" seront recouverts d'une hauteur d'eau variant, suivant le point considéré de 0,30 m à 1,80 m voire 4 m.

Beaucoup de ces terrains plus ou moins submersibles ont donc été portés en zone rouge, car il apparaît exclus d'envisager des implantations nouvelles dans certains secteurs.

Les secteurs comportant des constructions, ont tous été portés en zone bleue. Cependant, des mesures particulières d'implantation, d'aménagement ou d'extension sont prescrites dans le règlement.

Bien entendu ces mesures varient suivant l'utilisation du sol et l'importance du risque considéré.

Cependant, dans les secteurs où la hauteur d'eau, en période de forte crue, est importante (supérieure à 0,50 m, par exemple), les mesures de protection et

.../...

d'évacuation préconisées peuvent s'avérer inopérantes.

Par ailleurs, en ce qui concerne plus particulièrement les risques de submersion par les crues du ROUBION ou du JABRON, il srait souhaitable:

- De vérifier que les ouvrages mis en place récemment, notamment ceux consécutifs à la rectification partielle du lit du JABRON, ne sont pas susceptibles de créer des enclaves, dans lesquelles pourraient s'accumuler les eaux de ruissellement.
- Dans l'hypothèse où la fermeture automatique des clapets anti-retour serait intempestive, il conviendrait d'examiner si la mise en place de stations de relevage des eaux, d'un débit suffisant, n'est pas nécessaire.
- Il conviendrait de vérifier que, suite au recalibrage du lit du JABRON, la vitesse d'écoulement des eaux de crue de ce cours d'eau reste acceptable, et qu'il n'y a pas de risque de débordement, jusqu'au confluent avec le ROUBION.
- Il convient également de rappeler que l'entretien permanent des lits du ROUBION et du JABRON, et notamment l'enlèvement de tout obstacle imprévu, est susceptible d'éviter les débordements des cours d'eau lors des crues faibles ou moyennes.

8 - Poursuite de la procédure d'élaboration et d'approbation :

Après enquête publique locale, le projet de P.E.R.I., accompagné de l'avis du Commissaire Enquêteur, est adressé au Maire, en vue de recueillir l'avis du Conseil Municipal sur le projet présenté.

Sans réponse dans un délai de deux mois qui suit cette saisine, l'avis du Conseil Municipal est réputé favorable.

Le P.E.R.I., éventuellement modifié, est ensuite approuvé par arrêté du Préfet du Département.

Mais en cas d'avis défavorable du commissaire-enquêteur, ou du Conseil Municipal, le plan est approuvé par décret en Conseil d'Etat, après avis du délégué aux risques majeurs.

PREFECTURE DE LA DROME
Service de la Navigation
RHONE SAONE

PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS PREVISIBLES

INONDATIONS (P.E.R.I.)

VALLEE DU RHONE

DEPARTEMENT DE LA DROME

Commune de MONTELIMAR

REGLEMENT

Janvier 1994

TITRE I

PORTEE DU REGLEMENT P.E.R.I. - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de MONTELIMAR délimitée par le périmètre défini par le plan annexé à l'arrêté préfectoral du 18 juin 1990 et reporté dans les documents graphiques du P.E.R..

Il détermine les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour le risque inondation, seul risque naturel prévisible existant sur la partie du territoire étudiée sur cette commune.

Conformément à l'article 5 du décret n° 93.351 du 15 mars 1993, le territoire inclus dans le périmètre du P.E.R. a été divisé en trois zones:

- une zone rouge, estimée très exposée

- une zone bleue, divisée en sous-zones, exposée à un moindre risque,

- une zone blanche, sans risque prévisible à la crue centennale prise comme référence ou pour laquelle le risque est jugée acceptable, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant estimés négligeables.

.../...

En application de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

ARTICLE 2 - Effets du P.E.R.

L'étude du PER Inondation a conduit à la détermination de limites territoriales dans lesquelles les différentes sortes d'utilisation et occupation des sols sont réglementées.

Compte tenu du caractère particulier de la nature du risque pris pour ce PER, les effets suivants sont à considérer:

1 - Maintien des champs d'inondation

En application des articles 42 et 43 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, modifiant l'article 5 de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, les plans déterminent les dispositions à prendre pour éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux et restreindre, d'une manière nuisible, les champs d'inondation.

.../...

2 - Mesures de prévention en vue de réduire les dommages dus aux crues

En zone bleue, des mesures particulières de prévention doivent être prises pour les biens et activités existants ou futurs. Ces mesures doivent tenir compte de l'opportunité économique.

Parmi ces mesures, on peut citer le renforcement, d'ailleurs projeté, de la digue de la Conférence, qui peut assurer une protection partielle contre les crues du Rhône, jusqu'à la crue décennale, ainsi que la mise en oeuvre des endiguements envisagés dans le schéma d'aménagement du Jabron, dont l'étude a été effectuée en 1990.

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Le PER vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan d'Occupation des Sols, conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme.

En zone rouge, les biens et activités existants antérieurement à la publication de l'acte (1) approuvant le PER continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

En zone bleue, le respect des dispositions du PER conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant le plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de cinq ans pour se conformer au présent règlement.

En zone blanche, il n'est pas prescrit de mesures de prévention.

(1) La publication est réputée faite le 30ème jour de l'affichage en mairie de l'acte d'approbation (article 10 du décret n° 93.351 du 15 mars 1993).

Conformément à l'article 7 du décret n° 93.351 du 15 mars 1993, les mesures de prévention prévues par le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à la publication de l'acte approuvant le plan ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens concernés, appréciée à la date de publication de ce plan.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES DU PERI DE MONTELIBAR

Objet des mesures de prévention

Les mesures de prévention définies ci-après sont destinées à limiter les dommages aux biens et activités et à éviter un accroissement des dommages dans le futur.

Elles consistent soit en des interdictions visant l'utilisation ou l'occupation des sols, soit en des mesures destinées à réduire les dommages.

Les cotes de référence retenues pour la définition des zones sont celles de la crue centennale. Elles figurent sur le plan de zonage du PER. Le tableau ci-dessous reproduit ces cotes, ainsi que, à titre informatif, celles de la crue décennale, au droit des points kilométriques du RHONE.

P.K.	N.G.F. (orthométrique)		P.K.	N.G.F. (orthométrique)	
	crue décennale	crue centennale cote de référence		crue décennale	crue centennale cote de référence
154	71,80	72,82	158	68,70	69,75
155	70,70	71,91	159	67,80	68,92
156	70,05	71,16	160	67,15	68,39
157	69,40	70,46	161	66,40	67,88

Entre ces points, l'interpolation linéaire est la règle.

..../.
Correction NCF -> +0

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

La zone rouge est une zone très exposée où les inondations sont redoutables en raison notamment des hauteurs d'eau et de la durée de submersion. Il n'existe pas de mesures de protection économiquement opportunes pour assurer d'une manière rationnelle la sécurité des personnes et des biens notamment pour envisager l'implantation de nouveaux aménagements ou de nouvelles activités.

ARTICLE 1 - Sont interdits

- Tous travaux, toutes constructions, installations et activités, de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après. Est également interdit le stationnement temporaire ou permanent des véhicules, caravanes, ou mobil-home, sur des parkings, garages ou terrains de camping privés ou publics, dès que les crues débordent les berges du RHONE.
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Tous travaux confortatifs tendant à valoriser les constructions ou ouvrages existants et susceptibles d'augmenter les conséquences du risque.

ARTICLE 2 - Sont admis

- Les clôtures à trois fils au maximum, superposés avec poteaux espacés d'au moins trois mètres sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.
- Les cultures annuelles.
- Les vignes et les plantations d'arbres fruitiers.
- Les plantations d'arbres non fruitiers, à l'exclusion des acacias, espacés d'au moins six mètres, à la condition que les arbres soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au dessus du niveau de la crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

Sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente, après avis du service gestionnaire du cours d'eau:

- l'exploitation des terrains alluvionnaires ainsi que les ouvrages directement liés à l'exploitation hydraulique du RHONE.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant le plan, compte tenu des dispositions du dernier alinéa de l'article 1.
- Les travaux ou ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque.
- Certaines installations ou implantations liées aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles ne servent qu'à stocker des récoltes ou du matériel mobile susceptible d'être évacué rapidement et à condition qu'il ne puisse être entraîné par les eaux.
- Les travaux d'infrastructure publique sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une aggravation sensible des conditions d'écoulement des eaux de crues.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause du dommage n'a pas de lien avec le risque inondation.

.../...

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

La zone bleue, entièrement située dans le lit majeur du RHONE, est exposée à un moindre risque que la zone rouge. Elle implique néanmoins que des mesures de prévention administratives et techniques soient mises en oeuvre. Cette zone est divisée en 4 sous-zones correspondant à des vulnérabilités ou des types d'occupation de sols différents, dans lesquelles on appliquera des mesures de prévention adaptées aux risques encourus ou spécifiques à l'utilisation.

Signalons toutefois, que dans les quartiers où la hauteur de submersion est importante, lors de crues des cours d'eau, que les dispositions de protection et d'évacuation des biens mentionnées pour chaque secteur de zonage, ne sont à considérer que si leur réalisation, en situation actuelle, n'est pas inopérante.

Zones de constructions à usage d'habitation, agricole ou de services

- B 1 -

Il s'agit de secteurs contigus à la commune de ROCHEMAURE et situés entre le Rhône et le canal de dérivation alimentant l'usine Henri Poincaré de Chateauneuf du Rhône.

Les terrains correspondants sont très fortement submersibles par débordement direct latéral du Rhône. La hauteur d'eau prévisible pour une crue centennale varie, suivant les points, de 1 m 70 à 2 m 30.

Malgré la présence de nombreuses constructions, il convient, d'une part, d'éviter des implantations nouvelles, d'autre part, de limiter les extensions.

- B 2-

Ce secteur est également situé entre le Rhône et le canal de dérivation, mais les hauteurs de submersions à la crue centennale sont relativement moins importantes. Les risques de dommages, de vulnérabilité des biens, de difficultés d'organisation des secours restent cependant très importants et les implantations nouvelles doivent également être limitées.

.../...

- B 3 -

Il s'agit essentiellement de terrains situés en bordure de la route nationale reliant LE TEIL à MONTELIMAR, comportant notamment le quartier dit des Travailleurs.

Ce secteur comporte de très nombreuses constructions et la hauteur de submersion à la crue centennale est encore importante, aussi les constructions nouvelles doivent être particulièrement contrôlées et soumises à des conditions spécifiques d'implantation.

Un autre secteur situé en Rive Gauche du canal est également classé en zone B 3. Il est contigu à la commune d'ANCONE et la submersion est susceptible de se produire par remontée des eaux de crues à partir du syphon du Meyrol ou par débordement direct de ce cours d'eau.

- B 4 -

Ce secteur comporte les terrains susceptibles d'être submergés par les crues importantes du Roubion et de son affluent le Jabron.

Les crues de 1960 et d'octobre 1988 ont permis de constater que malgré l'aménagement du Rhône et l'endiguement partiel du Roubion jusqu'à la RN 7, les débordements de ces cours d'eau sont toujours à craindre.

Plusieurs études ont d'ailleurs été effectuées en vue de réaliser des endiguements submersibles ou insubmersibles, afin de protéger partiellement ou totalement les constructions en place.

Cependant, dans l'attente de telles réalisations, il importe de tenir compte du risque réel actuel existant.

Les constructions nouvelles doivent donc être soumises à des restrictions et à des mesures particulières d'implantation.

.../...

En zone bleue sont admis, sans déclaration préalable:

- Les clôtures présentant dans la section submergée des parties ajourées ayant une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale.
- Les cultures annuelles.
- Les vignes et les plantations d'arbres fruitiers.
- Les plantations d'arbres non fruitiers, espacés d'au moins six mètres.

I- ZONE BLEUE - B 1 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - Sont interdits

- Les remblaiements généraux.
- La mise en place de revêtement de sols et murs, hydrophiles ou sensibles à l'eau, au-dessous de la cote de référence dans les constructions existantes ou futures.
- Le stationnement temporaire ou permanent de tous véhicules, caravanes, mobil-home sur des parkings, garages ou terrains de camping publics ou privés, dès que les eaux de crues débordent les berges du RHONE.

ARTICLE 2 - Techniques particulières

2-1 Biens et activités existants

- Chaque fois que cela s'avérera efficace, les ouvertures de bâtiments, telles que portes, baies, soupiraux, orifices, conduits, ..., situées sous la cote de référence doivent être mises à l'abri d'une entrée des eaux par des dispositifs d'étanchéité efficaces, lorsque la nécessité s'en fera sentir.
- En complément à ces obturations, et chaque fois que cela s'avère nécessaire, des pompes d'épuisement d'un débit suffisant doivent être mises en place, afin de permettre l'évacuation des eaux d'infiltration.

.../...

- Tous les réseaux techniques d'assainissement et d'eau potable doivent être étanches ou tout au moins être isolés par vannages.

- Tous les dispositifs de commande des réseaux électriques ou techniques doivent être placés au-dessus de la cote de la crue de référence.

- A défaut de mesures de protection et d'isolement efficaces, les biens et équipements sensibles à l'eau, stockés sous la cote de référence, doivent être déplacés dès la montée des eaux.

- A l'occasion de la première réfection et/ou de la première indemnisation, les revêtements de sols et murs, situés sous la cote de référence, doivent être réalisés à l'aide de matériaux hydrofuges.

- Le stockage de matières ou produits polluants doit:
 - . soit être réalisé dans un conteneur étanche, ainsi que toutes ses ouvertures, et arrimé de manière à ne pas être entraîné lors des crues,
 - . soit être placé au-dessus de la cote de référence, mais de manière à ce qu'aucun produit polluant ne puisse être entraîné ou infiltré lors de précipitations orageuses.

- Tous les produits, matériels et matériaux déplaçables ou flottables, doivent être évacués lorsque le niveau de l'eau de crue approchera de moins d'un mètre celui de la crue de référence. A défaut de pouvoir être évacués, ils doivent être arrimés et stockés dans des enceintes dont les clôtures offrent une résistance suffisante pour qu'ils ne soient pas entraînés par les courants de crues.

- Dans les locaux situés totalement ou partiellement sous la cote de référence, non munis d'un cuvelage étanche, seul le stockage de produits non périssables et hydrofuges est admis.

- Les cheptels doivent être soit évacués sur des terrains non submersibles, soit transférés dans des locaux placés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence, ou rendus parfaitement étanches aux eaux d'infiltration.
- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des crues.

2-2 Biens et activités futurs

- Les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) pourront être autorisées sous les conditions suivantes:
 - Que le coefficient d'emprise au sol soit inférieur à 0,10.
 - Que le niveau du premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence.
 - Au-delà de 50 m² d'emprise au sol, toute construction future devra être édiflée sur vide sanitaire ouvert.
 - L'espace disponible inférieur au premier plancher utilisable devra rester libre et toute utilisation ou fermeture totale ultérieure est interdite.
- Les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupe.
- Tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges.

.../..

- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du RHONE.
- Les citernes, ou les récipients destinés au stockage de produits dangereux ou polluants doivent être étanches et suffisamment lestés ou arrimés de manière à résister aux sous-pressions dues aux eaux jusqu'au niveau de la crue de référence. Leurs orifices de remplissage ou leurs événements doivent être rendus obturables ou placés à au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.
- Tous les produits, matériels et matériaux sensibles à l'humidité doivent être stockés ou entreposés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- Les cheptels doivent être évacués sur des terrains non submersibles à la crue de référence.
- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des eaux de crues.

II- ZONE BLEUE - B 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - Sont interdits

- Les remblaiements généraux.
- La mise en place de revêtement de sols et murs, hydrophiles ou sensibles à l'eau, au-dessous de la cote de référence dans les constructions existantes ou futures.
- Le stationnement temporaire ou permanent de tous véhicules, caravanes, mobil-home sur des parkings, garages ou terrains de camping publics ou privés, dès que les eaux de crues débordent les berges du RHONE.

ARTICLE 2 - Techniques particulières

2-1 Biens et activités existants

- Chaque fois que cela s'avérera efficace, les ouvertures de bâtiments, telles que portes, baies, soupiraux, orifices, conduits, ..., situées sous la cote de référence doivent être mises à l'abri d'une entrée des eaux par des dispositifs d'étanchéité efficaces, lorsque la nécessité s'en fera sentir.
- En complément à ces obturations, et chaque fois que cela s'avère nécessaire, des pompes d'épuisement d'un débit suffisant doivent être mises en place, afin de permettre l'évacuation des eaux d'infiltration.

.../...

- Tous les réseaux techniques d'assainissement et d'eau potable doivent être étanches ou tout au moins être isolés par vannages.
- Tous les dispositifs de commande des réseaux électriques ou techniques doivent être placés au-dessus de la cote de la crue de référence.
- A défaut de mesures de protection et d'isolement efficaces, les biens et équipements sensibles à l'eau, stockés sous la cote de référence, doivent être déplacés dès la montée des eaux.
- A l'occasion de la première réfection et/ou de la première indemnisation, les revêtements de sols et murs, situés sous la cote de référence, doivent être réalisés à l'aide de matériaux hydrofuges.
- Le stockage de matières ou produits polluants doit:
 - . soit être réalisé dans un conteneur étanche, ainsi que toutes ses ouvertures, et arrimé de manière à ne pas être entraîné lors des crues,
 - . soit être placé au-dessus de la cote de référence, mais de manière à ce qu'aucun produit polluant ne puisse être entraîné ou infiltré lors de précipitations orageuses.
- Tous les produits, matériels et matériaux déplaçables ou flottables, doivent être évacués lorsque le niveau de l'eau de crue approchera de moins d'un mètre celui de la crue de référence. A défaut de pouvoir être évacués, ils doivent être arrimés et stockés dans des enceintes dont les clôtures offrent une résistance suffisante pour qu'ils ne soient pas entraînés par les courants de crues.
- Dans les locaux situés totalement ou partiellement sous la cote de référence, non munis d'un cuvelage étanche, seul le stockage de produits non périssables et hydrofuges est admis.

.../.

- Les cheptels doivent être soit évacués sur des terrains non submersibles, soit transférés dans des locaux placés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence, ou rendus parfaitement étanches aux eaux d'infiltration.
- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des crues.

2-2 Biens et activités futurs

- Les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) ne pourront être autorisées sous les conditions suivantes :
 - Que le coefficient d'emprise au sol soit inférieur à 0,15.
 - Que le niveau du premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence.
 - Au-delà de 50 m² d'emprise au sol, toute construction future devra être édiflée sur vide sanitaire ouvert.
- Les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.
- Tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges.
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence.

.../...

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du RHONE.

- Les citernes, ou les récipients destinés au stockage de produits dangereux ou polluants doivent être étanches et suffisamment lestés ou arrimés de manière à résister aux sous-pressions dues aux eaux jusqu'au niveau de la crue de référence. Leurs orifices de remplissage ou leurs évents doivent être rendus obturables ou placés à au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.

- Tous les produits, matériels et matériaux sensibles à l'humidité doivent être stockés ou entreposés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

- Les cheptels doivent être évacués sur des terrains non submersibles à la crue de référence.

- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des eaux de crues.

III- ZONES BLEUES - B 3 - B 4 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - Sont interdits

- La mise en place de revêtement de sols et murs, hydrophiles ou sensibles à l'eau, au-dessous de la cote de référence dans les constructions existantes ou futures.

- Le stationnement temporaire ou permanent de tous véhicules, caravanes, mobil-home sur des parkings, garages ou terrains de camping publics ou privés, dès que les eaux de crues débordent les berges du RHONE.

ARTICLE 2 - Techniques particulières

2-1 Biens et activités existants

- Chaque fois que cela s'avérera efficace, les ouvertures de bâtiments, telles que portes, baies, soupiraux, orifices, conduits, ..., situées sous la cote de référence doivent être mises à l'abri d'une entrée des eaux par des dispositifs d'étanchéité efficaces, lorsque la nécessité s'en fera sentir.

- En complément à ces obturations, et chaque fois que cela s'avère nécessaire, des pompes d'épuisement d'un débit suffisant doivent être mises en place, afin de permettre l'évacuation des eaux d'infiltration.

.../..

- Tous les réseaux techniques d'assainissement et d'eau potable doivent être étanches ou tout au moins être isolés par vannages.
- Tous les dispositifs de commande des réseaux électriques ou techniques doivent être placés au-dessus de la cote de la crue de référence.
- A défaut de mesures de protection et d'isolement efficaces, les biens et équipements sensibles à l'eau, stockés sous la cote de référence, doivent être déplacés dès la montée des eaux.
- A l'occasion de la première réfection et/ou de la première indemnisation, les revêtements de sols et murs, situés sous la cote de référence, doivent être réalisés à l'aide de matériaux hydrofuges.
- Le stockage de matières ou produits polluants doit:
 - . soit être réalisé dans un conteneur étanche, ainsi que toutes ses ouvertures, et arrimé de manière à ne pas être entraîné lors des crues,
 - . soit être placé au-dessus de la cote de référence, mais de manière à ce qu'aucun produit polluant ne puisse être entraîné ou infiltré lors de précipitations orageuses.
- Tous les produits, matériels et matériaux déplaçables ou flottables, doivent être évacués lorsque le niveau de l'eau de crue approchera de moins d'un mètre celui de la crue de référence. A défaut de pouvoir être évacués, ils doivent être arrimés et stockés dans des enceintes dont les clôtures offrent une résistance suffisante pour qu'ils ne soient pas entraînés par les courants de crues.
- Dans les locaux situés totalement ou partiellement sous la cote de référence, non munis d'un cuvelage étanche, seul le stockage de produits non périssables et hydrofuges est admis.

- Les cheptels doivent être soit évacués sur des terrains non submersibles, soit transférés dans des locaux placés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence, ou rendus parfaitement étanches aux eaux d'infiltration.
- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des crues.

2-2 Biens et activités futurs

- Les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) ne pourront être autorisées que sous les conditions suivantes :
- Le coefficient d'emprise au sol soit inférieur à 0,30.
- Le niveau du premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.
- Tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges.
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du RHONE.

- Les citernes, ou les récipients destinés au stockage de produits dangereux ou polluants doivent être étanches et suffisamment lestés ou arrimés de manière à résister aux sous-pressions dues aux eaux jusqu'au niveau de la crue de référence. Leurs orifices de remplissage ou leurs événements doivent être rendus obturables ou placés à au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.

- Tous les produits, matériels et matériaux sensibles à l'humidité doivent être stockés ou entreposés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

- Les cheptels doivent être évacués sur des terrains non submersibles à la crue de référence.

- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des eaux de crues.



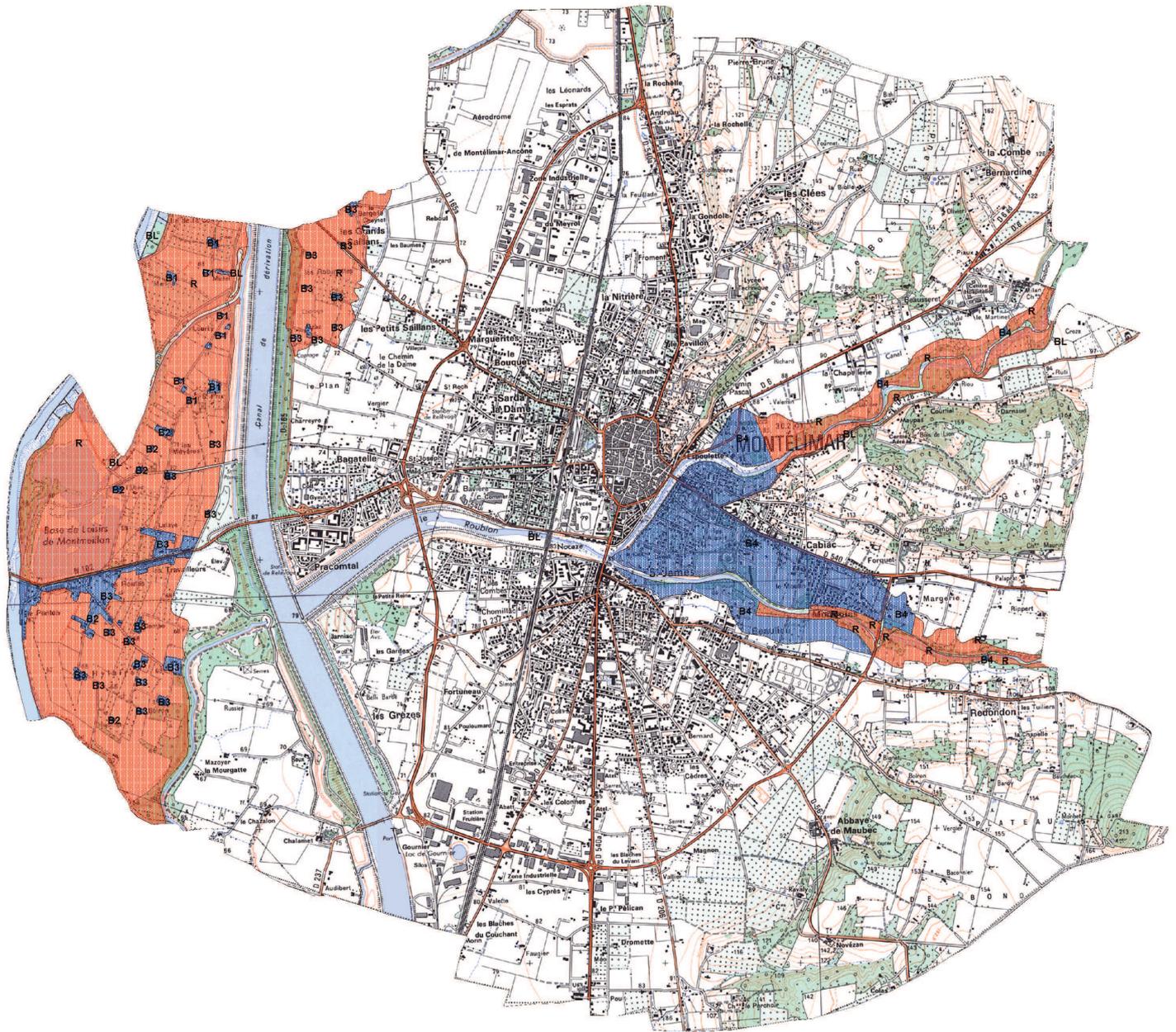
Plan d'Exposition au Risque naturel prévisible Inondation

(PERI)

Commune de MONTELMAR

Carte du zonage réglementaire

approuvé le 11/07/1994



LEGENDE

- R Zones inconstructibles
- B1 B2 Zones constructibles sous conditions
- B3 B4



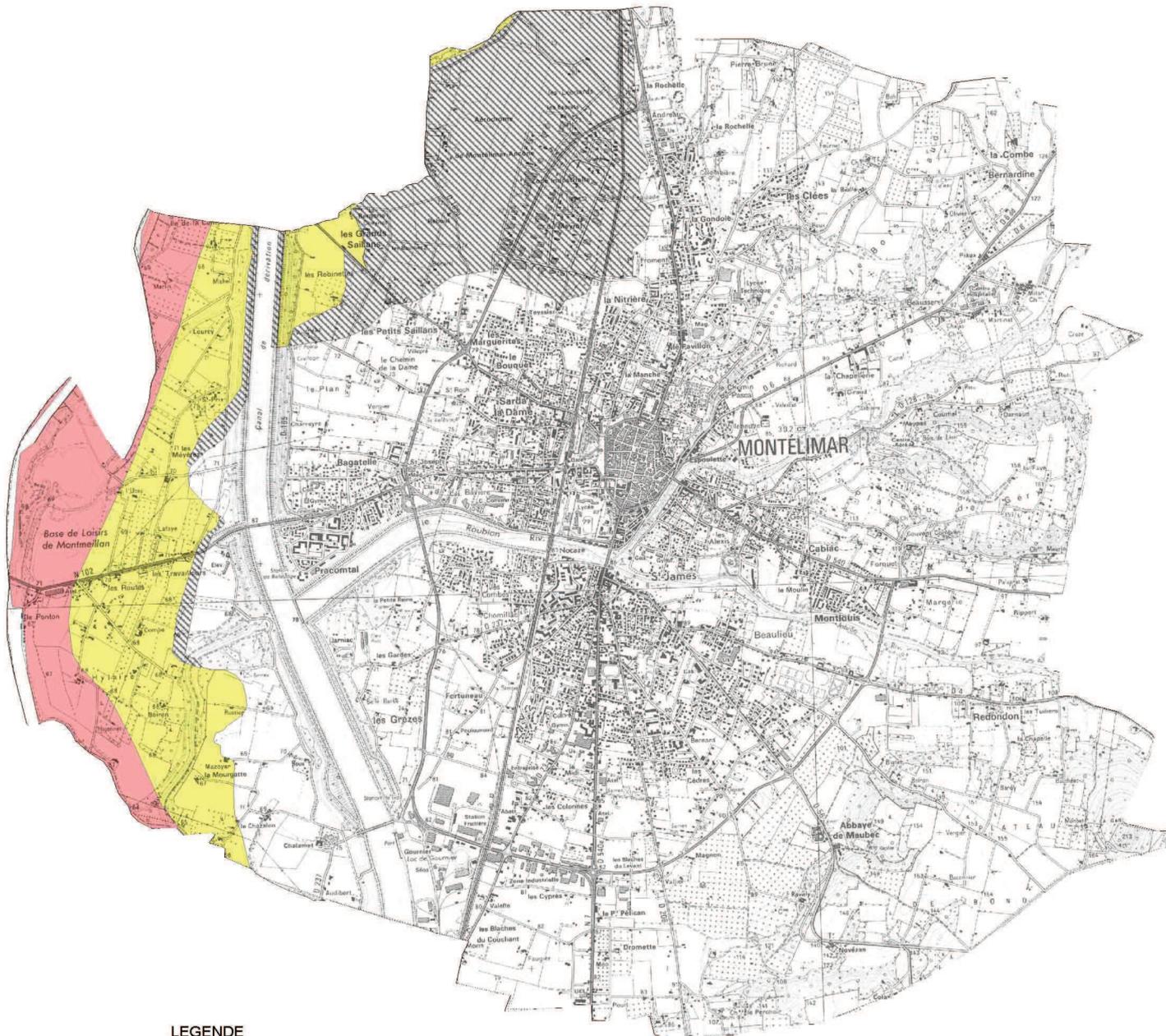
Information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Commune de MONTELMAR

Cartographie* annexée à l'arrêté n°2011102-0015 du 12 avril 2011

Plan des surfaces submersibles (PSS)

* Le recours à la fiche synthétique descriptive est indispensable pour pouvoir interpréter cette carte.



LEGENDE

-  ZONE A
-  ZONE B
-  ZONE C

Type	Gestionnaire	Description	Acte	N°	Date	Objet
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Roubion : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Jabron : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Collégiale Sainte-Croix : L'extérieur et l'intérieur de la collégiale	Arrêté SGAR	08-206	13-05-2008	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Hôtel du Puy-Montbrun : Hôtel	Arrêté ministériel	inconnu	31-07-1989	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Site archéologique / Thermes : Ensemble thermal	Arrêté ministériel	inconnu	31-07-1986	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Maison : Galerie	Arrêté ministériel	inconnu	07-05-1982	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Hôtel de Chabrillan (ancien) : Grand salon avec son décor	Arrêté ministériel	inconnu	02-03-1981	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Tour de Narbonne : Tour de Narbonne et mur de fortification reliant cette tour au château des Papes	Arrêté ministériel	inconnu	05-10-1938	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Porte de ville : Porte	Arrêté ministériel	inconnu	11-04-1930	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Domaine de Serre-de-Parc : Is: Château CI :Galerie centrale et premier grand salon du rez-de-chaussé	Arrêté ministériel	inconnu	30-12-1899	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Maison de Diane de Poitiers : 26/11/1956: Faç. sur rue y compris retour sur propriété voisine, toitu	Arrêté ministériel	inconnu	30-12-1899	Création
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Château des Papes / Ancienne prison : Château dans son ensemble avec la partie de remparts correspon	Arrêté ministériel	inconnu	30-12-1899	Création
AS1	ARS - Délégation Territoriale Départementale de la Drôme	Protection sanitaire du captage de la Dame exploité parla ville de MONTE LIMAR et situé sur son terri	Arrêté préfectoral	4693	10-11-1995	Création
EL11	Direction Interdépartementale des Routes Centre-est	Interdiction d'accès sur la déviation de la RN7 - Montélimar	Décret	72-611	08-06-1972	Création
EL3	Service de la Navigation Rhône-Saône	Servitudes de halage et marchepied le long du Rhône	Décret	inconnu	27-07-1957	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Antenne de Montélimar	Autre	inconnu	22-03-1973	Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CHAMP-DE-L AYGUES-MONTE LIMAR - Aérien	Mise en service	inconnu		Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CHATEAUNEUF-DU-RHONE-MONTE LIMAR - Aérien	Mise en service	inconnu		Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CHATEAUNEUF-DU-RHONE-TEIL (LE) - Aérien	Mise en service	inconnu		Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV MONTE LIMAR-TEIL (LE) - Aérien	Mise en service	inconnu		Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV MONTE LIMAR-TEIL (LE) - Souterrain	Mise en service	inconnu		Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	225 kV CHATEAUNEUF-DU-RHONE-LOGIS-NEUF - Aérien	Mise en service	inconnu		Création
INT1	Commune	Cimetière communal de Montélimar	Texte de loi	96-142	21-02-1996	Création

Type	Gestionnaire	Description	Acte	N°	Date	Objet
PM1	Direction Départementale des Territoires - Service Aménagement, Territoires et Risques	PER Inondation - Montélimar	Arrêté préfectoral	2473	11-07-1994	Création
PM2	DREAL Auvergne Rhône-Alpes - Unité inter-départementale Drôme-Ardèche	Site de l'ancienne scierie Giraud-Bouché sur la commune de Montélimar	Arrêté préfectoral	2016083-0001	21-03-2016	Création
PT3	FRANCE TELECOM	câble F004 tr.1 - Valence - Le Pontet (Valence - Montélimar)	Arrêté préfectoral	inconnu	29-05-1991	Création
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 1390-2	Arrêté préfectoral	inconnu	14-11-1968	Création
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 1390-1	Arrêté préfectoral	inconnu	19-12-1964	Création
PT3	FRANCE TELECOM	câble F004 tr.2- Valence - Le Pontet (Montélimar-Pierrelatte)	Arrêté préfectoral	inconnu		Création
T1	SNCF	Ligne SNCF Paris - Lyon - Marseille	Décret	inconnu		Création
T5	DSAC Centre Est	Servitude aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome MONTELIMAR_ANCONE	Arrêté Ministériel	DEVA1525533A	03-11-2015	Création
T5	DSAC Centre Est	Servitude aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome PIERRELATTE	Arrêté Ministériel	JO N° 261 NC page NC 9704 rectificatif paru au JO	07-09-1981	Création
T8	DGAC - SNIA	Centre radioélectrique de Montélimar - Géry	Décret	inconnu	26-07-1976	Création
T8	DGAC - SNIA	Centre radioélectrique de Montélimar - aérodrome	Décret	inconnu	28-10-1968	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz MONTELIMAR DP	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-020	30-11-2016	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz Alimentation MONTELIMAR DP	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-020	30-11-2016	Création
TMD	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Zones de danger autour de la canalisation GrtGAZ ÉRIDAN de St-Martin-de-Crau à Saint-Avit.	Arrêté Interpréfectoral	2015267-0001	24-09-2015	Création

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 05/09/2024

Réalisé par Michel FERNANDES

Pour le compte de JURITEC - DIAGNOSTIC OUEST LYONNAIS

Date de réalisation : 10 septembre 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2011102-0010 du 12 avril 2011.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

8 All. Claude Monet
26200 Montélimar

Référence(s) cadastrale(s):

CL0033

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Licitation Taranto/Jacquot



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PER	Inondation	approuvé	11/07/1994	non	non	p.3
PSS	Inondation	approuvé	08/01/1979	non	non	p.3
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽²⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	5 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non -
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 20000 mètres autour d'une centrale nucléaire.</i>
 Mouvement de terrain	Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non -
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non	-
 Canalisation TMD	Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques	5
Déclaration de sinistres indemnisés.....	6
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 10/09/2024

Parcelle(s) : CL0033

8 All. Claude Monet 26200 Montélimar

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>	Submersion marine <input type="checkbox"/>	Avalanche <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Eruption volcanique <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers <input type="checkbox"/>	Affaissement <input type="checkbox"/>	Effondrement <input type="checkbox"/>	Tassement <input type="checkbox"/>	Emission de gaz <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>	Projection <input type="checkbox"/>
--	--	---	--	-------------------------------------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
--	------------------------------	---

L'immeuble est situé en zone de prescription

	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
--	------------------------------	---

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
--	------------------------------	------------------------------

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
--	------------------------------	------------------------------

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :	zone 1 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 5 <input type="checkbox"/>
	Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :	zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>
	Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
--	------------------------------	------------------------------

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
---	------------------------------	---

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
---	------------------------------	---

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans <input type="checkbox"/>	oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	zonage indisponible <input type="checkbox"/>
--	--	------------------------------	--

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
--	------------------------------	------------------------------

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
--	------------------------------	------------------------------

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	Licitacion Taranto/Jacquot	à		le	
Acquéreur		à		le	

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PER Inondation, approuvé le 11/07/1994

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Inondation

PSS Inondation, approuvé le 08/01/1979

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2022	01/11/2022	08/02/2023	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2022	30/09/2022	03/05/2023	<input type="checkbox"/>
Séisme	11/11/2019	11/11/2019	23/11/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	12/08/2018	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	13/09/2015	14/09/2015	10/04/2016	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/09/2008	03/09/2008	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/08/2008	12/08/2008	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2003	04/12/2003	13/12/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/11/2002	25/11/2002	07/02/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/11/2002	17/11/2002	07/02/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/09/1999	26/09/1999	11/02/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	05/01/1994	15/01/1994	29/04/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/1993	15/10/1993	15/12/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1993	01/10/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/07/1991	31/07/1991	18/08/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/10/1988	12/10/1988	15/12/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/05/1983	31/05/1983	22/09/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/11/1982	27/11/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/09/1982	21/09/1982	18/12/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Valence - Drôme
Commune : Montélimar

Adresse de l'immeuble :
8 All. Claude Monet
Parcelle(s) : CL0033
26200 Montélimar
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Licitacion Taranto/Jacquot

Acquéreur : _____

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 10/09/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011102-0010 en date du 12/04/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2011102-0010 du 12 avril 2011

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PER Inondation, approuvé le 11/07/1994
- Cartographie réglementaire du PSS Inondation, approuvé le 08/01/1979
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et des risques
Pôle prévention des risques

Affaire suivie par : Joël GERARD
Tél : 04 81 66 81 28
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : joel.gerard@drome.gouv.fr

A R R Ê T É n°2011102-0010

RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES (IAL) DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

**Le Préfet de la Drôme
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5, R.125-23 à R.125-27 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU l'arrêté n° 06-0451 du 31 janvier 2006 dressant la liste des communes de la Drôme où s'exerce l'obligation d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues, modifié par les arrêtés n° 06-2135 du 12 mai 2006, n° 09-0263 du 26 janvier 2009, n° 10-1158 du 24 mars 2010 et n° 2011049-0002 du 18 février 2011 ;

CONSIDERANT qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les risques majeurs naturels ou technologiques lors de toute transaction immobilière, à partir des documents mis à disposition des communes par le préfet de chaque département ;

CONSIDERANT qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les sinistres ayant touché l'immeuble bâti et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 du code des assurances ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le présent arrêté abroge l'arrêté n°06.0451 du 31 janvier 2006 modifié « Dressant la liste des communes de la Drôme où s'exerce l'obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers (IAL) concernant : 1. les risques en zone PPR et/ou sismique, 2. les sinistres résultant d'une catastrophe technologique ou naturelle reconnue ».

INFORMATION SUR LES RISQUES EN ZONE PPR ET/OU SISMIQUE

ARTICLE 2 :

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans toutes les communes de la Drôme.

ARTICLE 3 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information.

Le dossier comprend :

- Une copie du présent arrêté ;
- Une copie de l'arrêté préfectoral relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;
- Une fiche synthétique descriptive des risques ;
- Un ou plusieurs extraits cartographiques permettant de délimiter les zones exposées.

ARTICLE 4 :

Sur la base de ces documents, l'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, conformément au modèle défini par l'arrêté ministériel du 13 octobre 2005.

INFORMATION SUR LES SINISTRES RESULTANT D'UNE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE RECONNUE

ARTICLE 5 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables sur le site internet prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 6 :

Les documents et dossiers mentionnés à l'article 3 du présent arrêté sont tenus à la disposition du public, en mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de la Drôme : www.drôme.gouv.fr/ial ou directement sur celui de la Direction Départementale des Territoires (DDT 26) : www.drôme.developpement-durable.gouv.fr, rubrique « IAL de la Drôme ».

Les vendeurs ou bailleurs qui en feront la demande pourront, moyennant, le cas échéant, une participation aux frais de reproduction et de transmission des documents, obtenir copie des informations qui les intéressent auprès de la commune concernée, dans les conditions prévues par l'article L.124-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 7 :

Les dossiers communaux sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-25 de Code de l'Environnement.

La parution d'un nouvel arrêté interministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique n'entraîne pas la mise à jour du présent arrêté.

ARTICLE 8 :

Une copie du présent arrêté est adressée à tous les maires de la Drôme, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté doit être affiché dans les mairies de ces communes. L'accomplissement de cette publicité incombe aux maires.

Un avis mentionnant le présent arrêté et ses modalités de consultation sera publié dans un journal, diffusé dans le département et au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme.

ARTICLE 10 :

L'ensemble des dispositions de cet arrêté entreront en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011.

ARTICLE 11 :

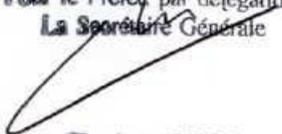
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 12 :

Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Drôme, Madame la directrice de cabinet, Messieurs les sous-préfets d'arrondissements, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et Mesdames et Messieurs les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Valence le **12 AVR. 2011**

Pour le Préfet, par délégation,
La Secrétaire Générale


Charlotte LBCA

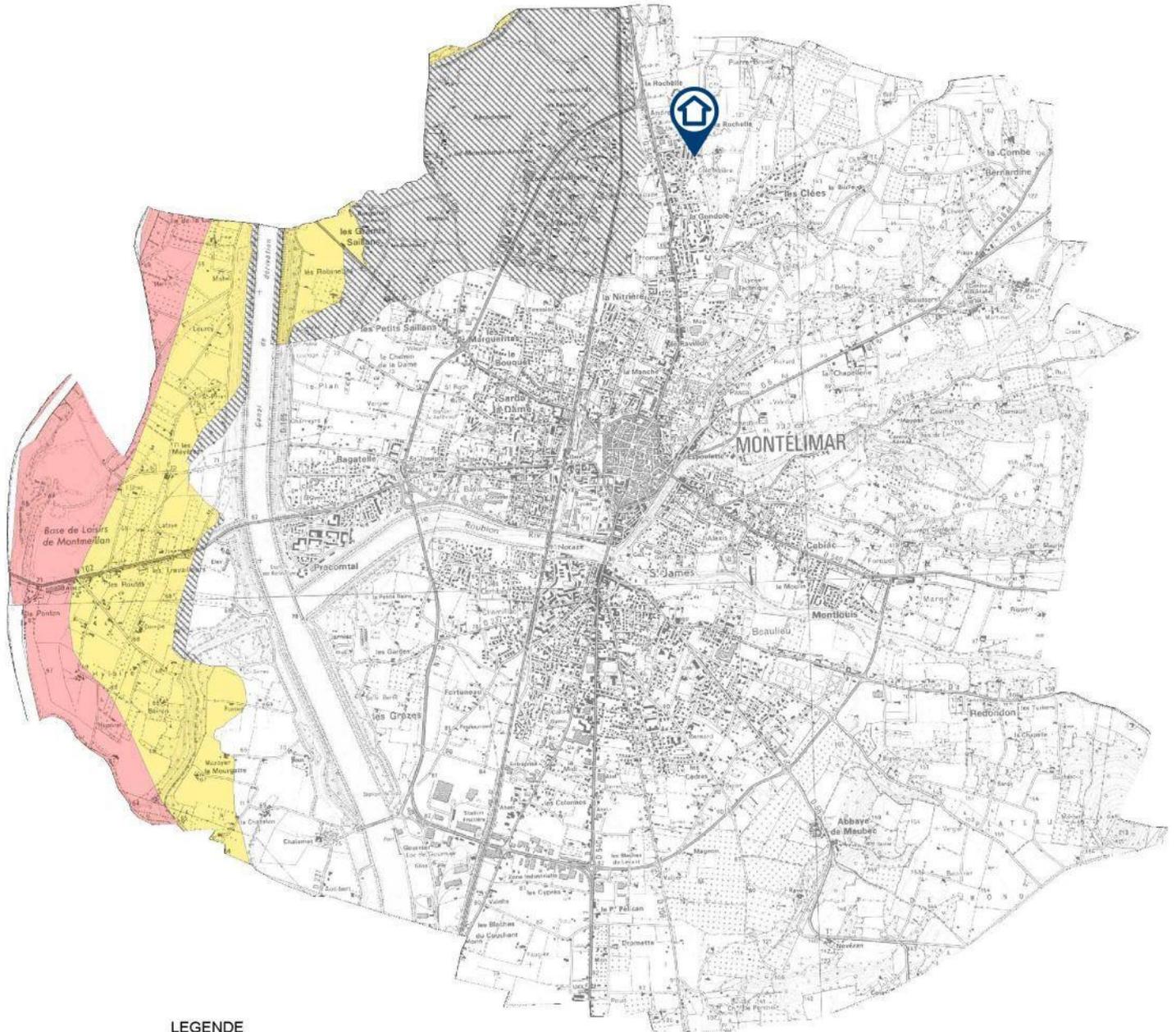


Information des acquéreurs et
locataires de biens immobiliers
Décret n° 2005-134 du 15 février 2005

Commune de MONTELMAR
Cartographie* annexée à l'arrêté n° 06-0491 du 2 février 2006

Plan des surfaces submersibles (PSS)

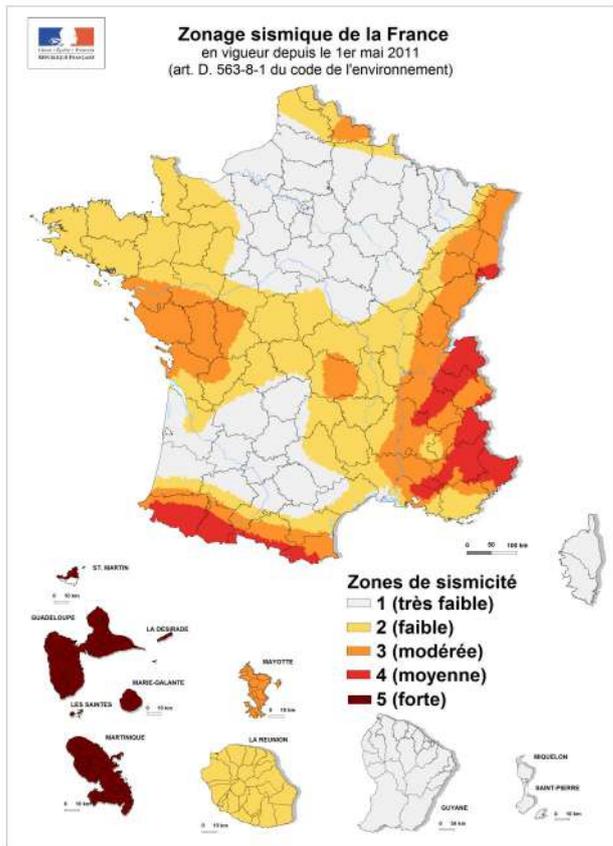
* Le recours à la fiche synthétique descriptive est indispensable pour pouvoir interpréter cette carte.
date de publication sur Internet 1 juin 2006



LEGENDE

-  ZONE A
-  ZONE B
-  ZONE C

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

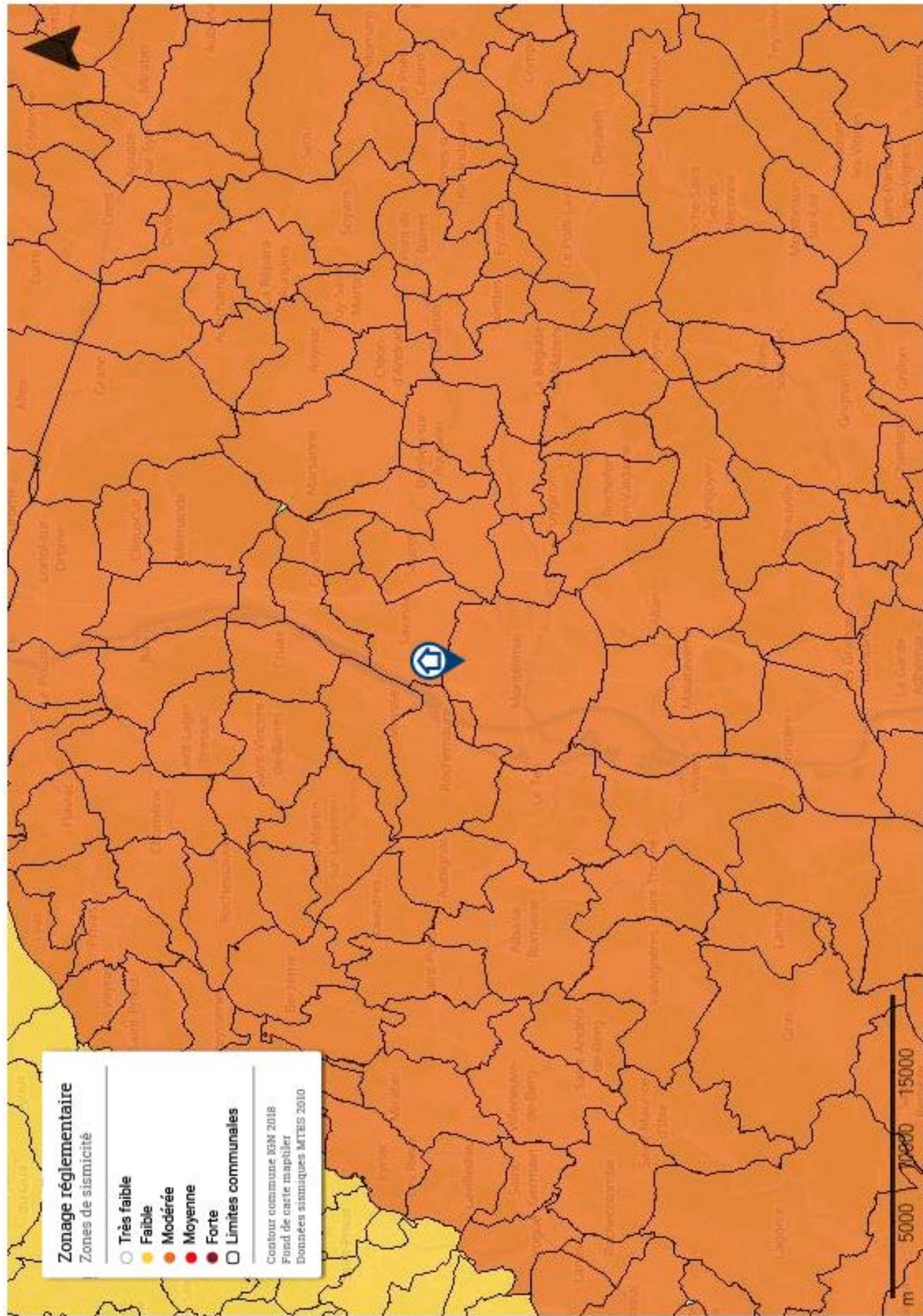
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « **Connaitre les risques près de chez moi** »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGM 2018
Fond de carte mapteller
Données sismiques MTEIS 2010



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 05/09/2024
Norme méthodologique employée : AFNOR FD C 16-600 (juin 2015)
Date du repérage : 03/09/2024

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Maison d'habitation mitoyenne de plain-pied**

Adresse : **8 bis, Allée Claude Monet (Lot 20 à usage de Maison d'habitation)**

Commune : **26200 MONTELIMAR**

Département : **Drôme**

Référence cadastrale : **CL 33**, identifiant fiscal : **N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **Lot 20 à usage de Maison d'habitation mitoyenne de plain-pied**

Périmètre de repérage : **Ensemble de la propriété**

Année de construction : **Année 1985 environ**

Année de l'installation : **Modifications de l'installation électrique postérieures à l'installation initiale**

Distributeur d'électricité : **Enedis**

Parties du bien non visitées : **Combles non Aménagés car non autorisation d'accès du propriétaire**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **Vente Judiciaire**

Adresse : **Non communiquée**

Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **LICITATION TARANTO - JACQUOT**

Adresse : **8 bis, Allée Claude Monet**

26200 MONTELIMAR

3. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Fernandes Michel**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **Société Diagnostic Ouest Lyonnais**

Adresse : **257, Route des Condamines**

..... **69390 Charly**

Numéro SIRET : **52470146300019**

Désignation de la compagnie d'assurance : **MS AMLIN**

Numéro de police et date de validité : **2024PIR00003/142**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION France le 07.11.23 jusqu'au 06.11.2030 (Certification de compétence 16021092)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms). Remarques : Certaines connexions des canalisations métalliques à la liaison equipotentiel principal non visible au jour de la visite
	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Remarques : Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension -	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations

Domaines	Anomalies
Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension supérieure à 25 V a.c. ou supérieure ou égale 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Remarques : Présence de parties actives accessibles alimentés par une tension >25 VAC (Courant Alternatif), ou >60 VDC (Courant Continu) ou non TBTS (Très Basse Tension de Sécurité) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de supprimer le(s) risque(s) de contact avec les parties actives
	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension
	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés

Anomalies relatives aux installations particulières :

- Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est présumée être protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA - Non autorisation du propriétaire d'effectuer les tests sur le dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6. - Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique Point à vérifier : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation Motifs : Non autorisation du propriétaire d'effectuer les tests sur l'appareil général de commande et de protection
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Emplacement Point à vérifier : Protection de l'ensemble de l'installation Motifs : Non autorisation du propriétaire d'effectuer les tests sur le dispositif différentiel de protection
	Courant différentiel-résiduel assigné Point à vérifier : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) Motifs : Non autorisation du propriétaire d'effectuer les tests sur le dispositif différentiel de protection

Domaines	Points de contrôle
	<p>Bouton test Point à vérifier : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent Motifs : Non autorisation du propriétaire de procéder à des coupures de l'installation</p>
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	<p>Présence Point à vérifier : Élément constituant la prise de terre approprié Motifs : Contrôle impossible: élément constituant la prise de terre non visible</p>
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	<p>Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Présence d'un conducteur de terre Motifs : Contrôle impossible: Conducteur de terre non visible au jour de la visite</p>
	<p>Présence Point à vérifier : Présence d'un conducteur principal de protection Motifs : Conducteur principal de protection non visible au jour de la visite ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de contrôler le conducteur principal de protection et d'en installer un si besoin</p>
	<p>Socles de prise de courant placés à l'extérieur : protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA Point à vérifier : Socles de prise de courant situés à l'extérieur protégés par dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA Motifs : Non autorisation du propriétaire d'effectuer les tests sur le dispositif différentiel de protection</p>
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	<p>Présence Point à vérifier : Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit Motifs : Non autorisation du propriétaire de démonter le tableau de protection au jour de la visite</p>
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	<p>Continuité Point à vérifier : Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire. Motifs : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin</p>

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Combles non Aménagés car non autorisation d'accès du propriétaire

7. - Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Constatations supplémentaires :

Toutes les prises n'ont pu être contrôlées au jour de la visite car non accessibles

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

En tout état de cause, il est conseillé de faire réaliser les opérations de mise à niveau sécurité des domaines concernés de l'installation.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062) (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état : 03/09/2024

Visite effectuée le : 03/09/2024

Etat rédigé à **Lyon**, le 03/09/2024

Par : FERNANDES MICHEL



Michel Fernandes

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.

Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistance partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence priverait, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation

électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

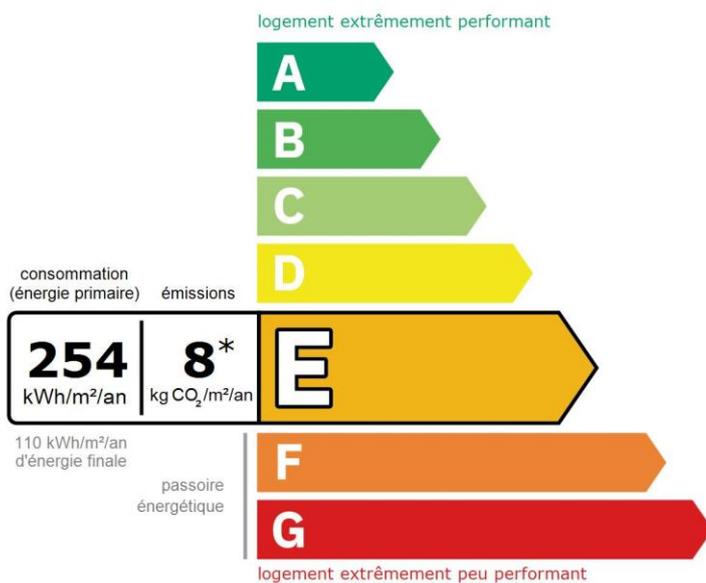


Adresse : **8 bis, Allée Claude Monet**
26200 MONTELIMAR
Lot 20 à usage de Maison d'habitation

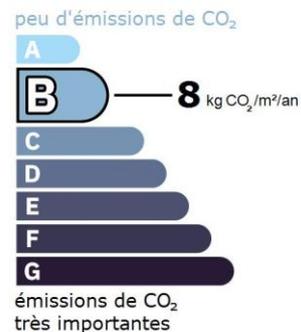
Type de bien : Maison d'habitation mitoyenne
Année de construction : 1983 - 1988
Surface de référence : **66.5 m²**

Propriétaire : LICITATION TARANTO - JACQUOT
Adresse : 8 bis, Allée Claude Monet 26200 MONTELIMAR

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 541 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2 805 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **1 300 €** et **1 830 €** par an

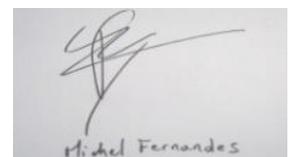
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

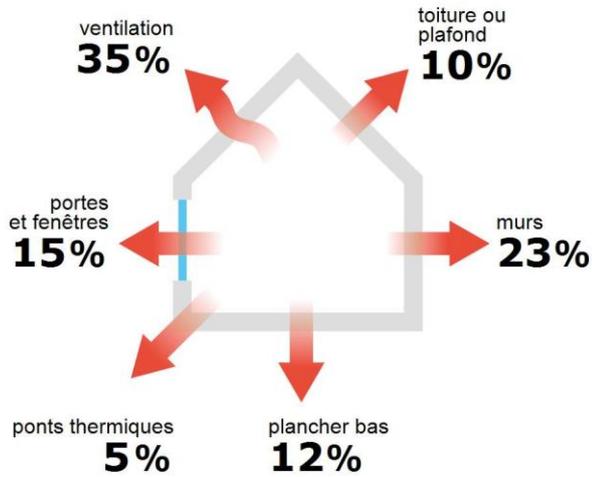
Société Juritec
tel : 07.60.66.77.69

Diagnostiqueur : FERNANDES MICHEL
Email : michelfernandes.diags@gmail.com
N° de certification : 16021092
Organisme de certification : BUREAU VERITAS
CERTIFICATION France



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

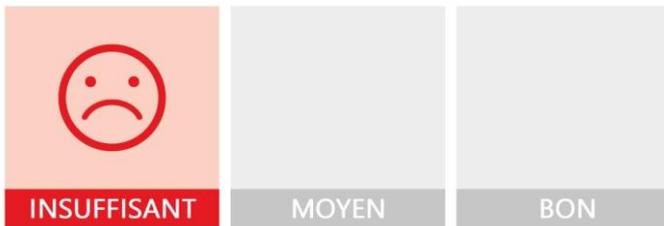


Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	10 439 (4 539 é.f.)	entre 820 € et 1 120 €	 62 %
 eau chaude	⚡ Electrique	4 304 (1 871 é.f.)	entre 330 € et 460 €	 25 %
 refroidissement	⚡ Electrique	251 (109 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 1 %
 éclairage	⚡ Electrique	302 (131 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 2 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	1 620 (704 é.f.)	entre 120 € et 180 €	 10 %
énergie totale pour les usages recensés :		16 916 kWh (7 355 kWh é.f.)	entre 1 300 € et 1 830 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 94ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -5% sur votre facture **soit -55€ par an**

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -67% sur votre facture **soit -47€ par an**

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 94ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

39ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -102€ par an**

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur un local chauffé Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur un garage	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage Porte(s) pvc avec double vitrage	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel) Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur air/air
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000 Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 7200 à 10800€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installation ventilation double flux et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 26500 à 39800€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Portes et fenêtres	Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_d = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}, S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

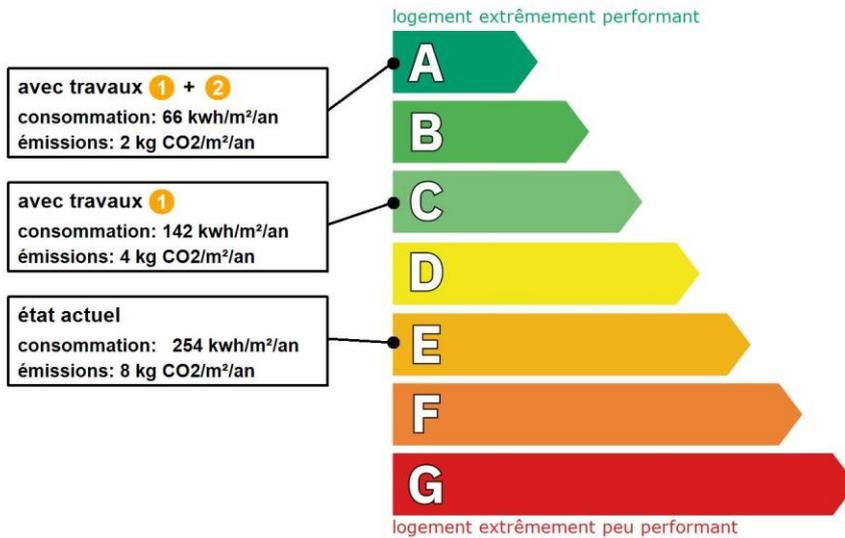
Commentaires :

Au besoin changer les émetteurs par des émetteurs plus récents/Redimensionner les émetteurs par rapport au moyen de chauffage

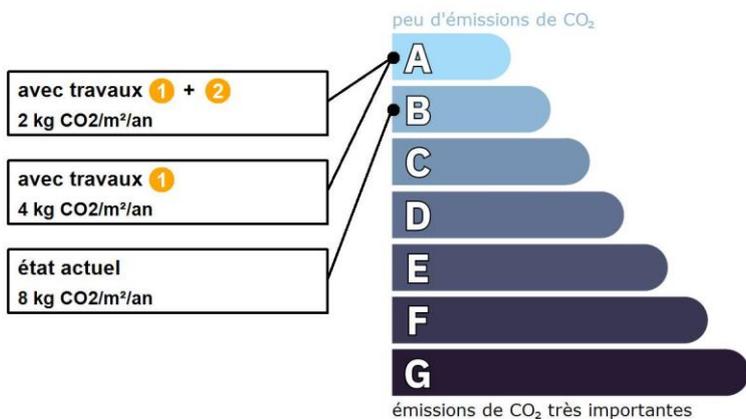
2 Systèmes de chauffage cohabitent au jour de la visite pour l'Entrée/Séjour/Cuisine (Chauffage Initial électrique par Panneaux Rayonnants / le 2^{ème} système de chauffage est une PAC AIR/AIR réversible), Le système de chauffage le plus économique et qui est le mode d'utilisation actuel (PAC) à été pris en compte dans le présent calcul Dpe.

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

www.faire.fr/aides-de-financement



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062) (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **05/09/2024**

Néant

Date de visite du bien : **03/09/2024**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **CL 33**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	26 Drôme
Altitude	 Donnée en ligne	93 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	 Estimé	1983 - 1988
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	66,5 m ²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,35 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	18,8 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	1983 - 1988
Mur 2 Sud	Surface du mur	 Observé / mesuré	4 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm

	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1983 - 1988
Mur 3 Ouest	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	11,5 m ²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1983 - 1988
Mur 4 Nord	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8,5 m ²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1983 - 1988
Mur 5 Sud	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	14,8 m ²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1983 - 1988
Mur 6 Nord, Ouest	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	18,3 m ²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	18.3 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	53.5 m ²
	Etat isolation des parois Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	isolé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1983 - 1988
Plancher	Surface de plancher bas	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	66,5 m ²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	19.1 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	66.5 m ²
	Type de pb	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1983 - 1988
Plafond	Surface de plancher haut	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	66,5 m ²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	66.5 m ²
	Surface Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	86.5 m ²
	Etat isolation des parois Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1983 - 1988

Fenêtre 1 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	2,9 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	2,3 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	< 2 m	
Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Fenêtre 3 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	0,7 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	< 2 m
Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte-fenêtre Est	Surface de baies		Observé / mesuré	2,8 m ²

	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	2 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en PVC
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte avec double vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	10,4 m
Pont Thermique 2	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Mur 4 Nord
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1,2 m
Pont Thermique 3	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Mur 5 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1,2 m
Pont Thermique 4	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1,7 m
Pont Thermique 5	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	7 m
Pont Thermique 6	Type PT		Observé / mesuré	Mur 6 Nord, Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	7,8 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
	Année installation	 Valeur par défaut	1983 - 1988
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	oui
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air installée entre 2008 et 2014
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	 Observé / mesuré	PAC air/air installée entre 2008 et 2014
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	central
Chauffage 2	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Surface chauffée par l'émetteur	 Observé / mesuré	25.4 m ²
Eau chaude sanitaire	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	1983 - 1988
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
Refroidissement	Type de distribution	 Observé / mesuré	production hors volume habitable
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	 Observé / mesuré	200 L
	Système	 Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur air/air
	Surface de référence refroidie	 Observé / mesuré	41,1 m ²
	Année installation équipement	 Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

Aucuns justificatifs n'a été transmis par le propriétaire sur les matériaux, équipements du bien liés au bâti et/ou améliorations énergétiques du bien. Le présent Diagnostic de Performance Energétique a été établi pour les matériaux et équipements du bien avec des valeurs par défaut en fonction de l'année de construction et/ou estimées en fonction des éléments constatés sur site. Le résultat du diagnostic peut ne pas refléter la performance énergétique réelle du bien étant donné le manque total de justificatifs/informations. Lorsque les documents nécessaires à l'établissement du Dpe nous seront transmis alors le Dpe sera modifié et les résultats attribués au présent Dpe modifiés.

Informations société : Société Diagnostic Ouest Lyonnais 257, Route des Condamines 69390 Charly
Tél. : 07.60.66.77.69 - N°SIREN : 524701463 - Compagnie d'assurance : MS AMLIN 2024PIR00003/142

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2426E3143272F](https://observatoire-dpe.ademe.fr/)



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 05/09/2024
Date du repérage : 03/09/2024

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	--

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 8 bis, Allée Claude Monet Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Lot 20 à usage de Maison d'habitation mitoyenne de plain-pied Code postal, ville : . 26200 MONTELIMAR
Périmètre de repérage : Ensemble de la propriété
Type de logement : Maison d'habitation/Terrain Privatif/Garage/Abri Jardin
Fonction principale du bâtiment : Habitation (maison individuelle)
Date de construction : Année 1985 environ

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... LICITATION TARANTO - JACQUOT Adresse : 8 bis, Allée Claude Monet 26200 MONTELIMAR
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Vente Judiciaire Adresse : Non communiquée

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	FERNANDES MICHEL	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE	Obtention : 23/10/2022 Échéance : 22/10/2029 N° de certification : 16021092

Raison sociale de l'entreprise : **Société Diagnostic Ouest Lyonnais (Numéro SIRET : 52470146300019)**
Adresse : **257, Route des Condamines, 69390 Charly**
Désignation de la compagnie d'assurance : **MS AMLIN**
Numéro de police et date de validité : **2024PIR00003/142**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 03/09/2024,
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 11 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Combles non aménagés non visitables au jour de la visite car non autorisation d'accès du propriétaire au jour de la visite Toutes Zones de doublages/Cloisons murales/Murs/Plafonds/Sols collés non visibles/Allèges de fenêtres intérieures-extérieures... (Non visitables, Non accessibles, Non sondables et/ou défaut d'accès au jour de la visite) Investigations complémentaires à réaliser dès l'accès à ses parties du bâti		

2. – Le(s) laboratoire(s) d’analyses

Raison sociale et nom de l’entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
 Adresse : -
 Numéro de l'accréditation Cofrac : -

3. – La mission de repérage

3.1 L’objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l’immeuble bâti, ou de la partie d’immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d’immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l’amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s’exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L’intitulé de la mission

«Repérage en vue de l’établissement du constat établi à l’occasion de la vente de tout ou partie d’un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L’article L 271-4 du code de la construction et de l’habitation prévoit qu’ «en cas de vente de tout ou partie d’un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l’acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»
 Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l’état mentionnant la présence ou l’absence de matériaux ou produits contenant de l’amiante prévu à l’article L. 1334-13 du même code».
 La mission, s’inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L’objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d’identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l’amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
 L’Annexe du Code de la santé publique est l’annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l’Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l’amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l’extrait du texte de l’Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l’amiante avant démolition d’immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d’eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d’eaux usées en amiante-ciment
	Conduites de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Extérieur - Terrain privatif,
Extérieur - Abri jardin,
Extérieur - Garage attenant,
Rez de chaussée - Entrée,
Rez de chaussée - Séjour,
Rez de chaussée - Cuisine,**

**Rez de chaussée - Dégagement,
Rez de chaussée - Chambre 1,
Rez de chaussée - Chambre 2,
Rez de chaussée - Salle d'Eau,
Rez de chaussée - Wc,
Combles - Combles non Aménagés**

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : Août 2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 03/09/2024

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Huissier de Justice

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage ne s'est pas déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Les écarts suivants sont à signaler :

Combles non aménagés non visitables au jour de la visite car non autorisation d'accès du propriétaire au jour de la visite
Toutes Zones de doublages/Cloisons murales/Murs/Plafonds/Sols collés non visibles/Allèges de fenêtres intérieures-extérieures... (Non visitables, Non accessibles, Non sondables et/ou défaut d'accès au jour de la visite) Investigations complémentaires à réaliser dès l'accès à ses parties du bâti

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables		X	

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage**5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A**

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE** (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **Lyon**, le 03 Septembre 2024



Michel Fernandes

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 24/IMO/0900****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

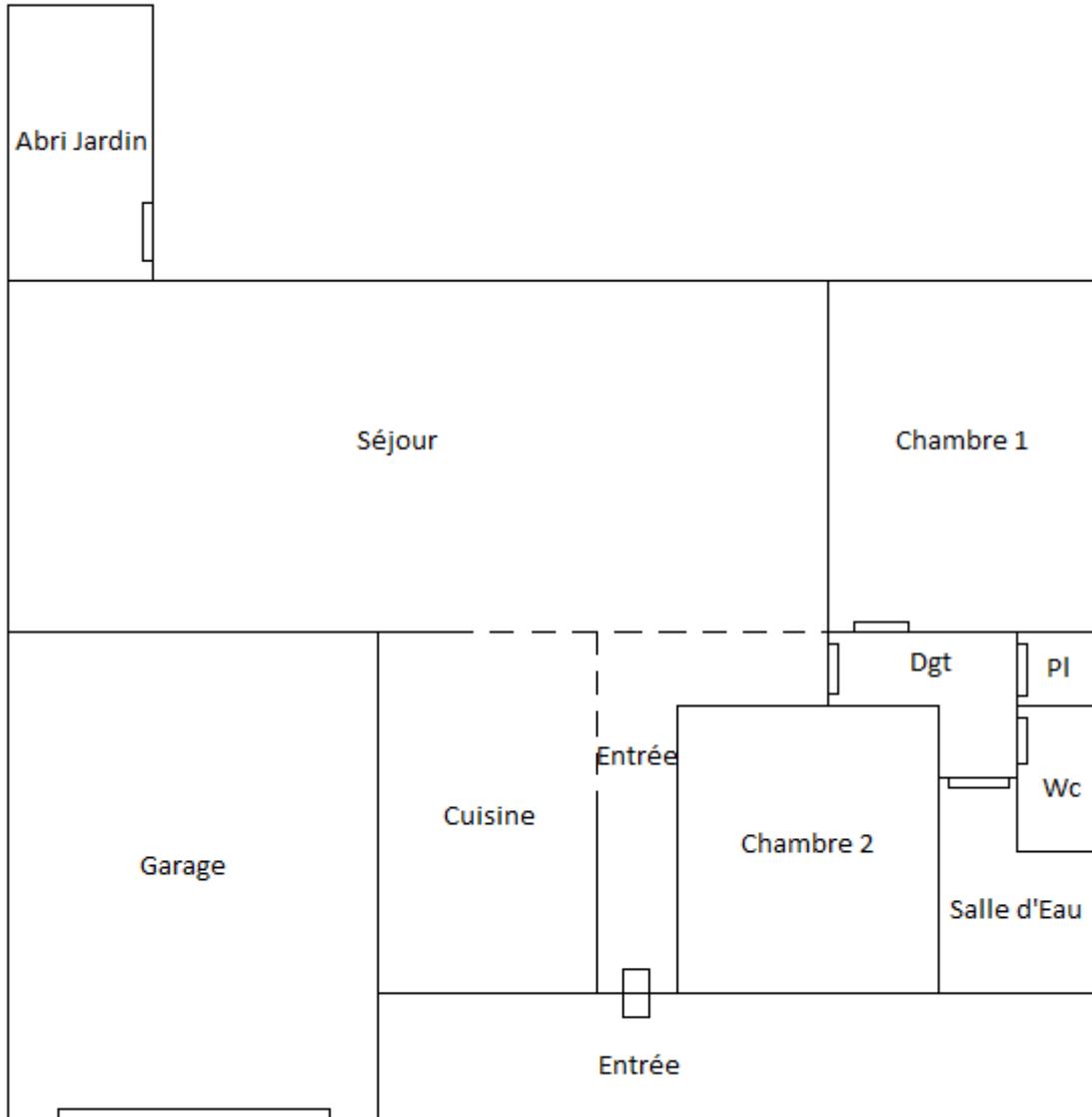
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.</p>

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat

Attribué à

Michel FERNANDES

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/11/2023	06/11/2030
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	26/06/2023	25/06/2030
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	26/06/2023	25/06/2030

Date : 27/10/2023
Numéro du certificat : 16021092

Samuel DUPRIEU - Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus.
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur <http://www.bureauveritas.fr/certification-diag>
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie



Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible



CERTIFICAT DE MESURAGE

Désignation du bien	Lot 20 à usage Maison d'habitation mitoyenne de plain-pied, avec Garage attenant, Abri jardin et Terrain privatif
Adresse du bien	8 bis, Allée Claude Monet - 26200 Montélimar
Propriétaire du bien	LICITATION TARANTO - JACQUOT
Occupation	Par le propriétaire
Coordonnées du donneur d'ordre si celui-ci n'est pas le propriétaire	Vente Judiciaire
ACCOMPAGNATEUR	Huissier de Justice

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

« La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés. Nous n'avons pas eu accès au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du bâtiment dans lequel sont situés les dits locaux. Nous ignorons donc si la surface mesurée correspond à celles des parties privatives d'un lot de copropriété telle qu'elle est définie par la loi n°96.1107 du 18 décembre 1996 et par le décret N°97.532 du 23 mai 1997 »

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1

Superficie Carrez de 66.5 m²

désignation	distribution	surface en m ²	surface totale en m ²
Maison d'habitation	Entrée	5.2	66.5
	Séjour	27.1	
	Cuisine	8.8	
	Dégagement	3.0	
	Chambre 1	10.1	
	Chambre 2	7.5	
	Salle d'Eau	3.9	
	Wc	0.9	
	TOTAL		66.5

Autre surface non comprise dans le mesurage :
Garage de 18.3 m²

Signature :
Michel Fernandes



Michel Fernandes

Dossier	Adresse	1	Rapport dressé	Référence dossier
TARANTO - JACQUOT	8 bis, Allée Claude Monet - 26200 Montélimar		03 Septembre 2024	05.09.24 MF



MICHEL FERNANDES
Expert Diagnostics Immobiliers

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Désignation du bien	Lot 20 à usage Maison d'habitation mitoyenne de plain-pied, avec Garage attenant, Abri jardin et Terrain privatif
Adresse du bien	8 bis, Allée Claude Monet - 26200 Montélimar
Propriétaire du bien	LICITATION TARANTO - JACQUOT
Occupation	Par le propriétaire
Coordonnées du donneur d'ordre si celui-ci n'est pas le propriétaire	Vente Judiciaire
ACCOMPAGNATEUR	Huissier de Justice

Dossier	Adresse	2	Rapport dressé	Référence dossier
TARANTO - JACQUOT	8 bis, Allée Claude Monet - 26200 Montélimar		03 Septembre 2024	05.09.24 MF

DIAGNOSTICS DANS CE DOSSIER		RESULTATS SYNTHETIQUES a rapprocher obligatoirement des rapports détaillés
Constat Amiante	X	Absence de matériaux et produits contenant de l'Amiante
Constat des risques d'exposition au plomb		Bien non concerné, Construction postérieure au 01.01.49
Diagnostic de performance énergétique	X	 <p>Estimation des coûts annuels : entre 1 300 € et 1 830 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2426E3143272F</p>
Etat termites		Bien NON situé en zone délimitée à risque « termites »
Etat installation ELECTRICITE	X	Bien comportant des anomalies
Etat des Risques et Pollutions	X	Bien situé dans une commune concernée par un PPR Commune avec zone de sismicité modérée (zone 3)
Etat installation GAZ		Bien non concerné, Absence d'installation fixe à gaz au jour de la visite

AUTRES INFORMATIONS NE RELEVANT PAS DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES		
Constat sécurité contre la noyade en piscine		Absence de piscine
Superficie Carrez	X	Superficie Carrez de 66.5 m² Autre surface non comprise dans le mesurage : Garage de 18.3 m²
Constat Mérule		Le bien n'est pas situé dans l'une des zones de présence de risque de mérule, découlant de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui instaure un dispositif pour lutter contre le développement de la mérule.
Plan Exposition au Bruit	X	Bien non situé dans une Zone à Nuisances Sonores Aériennes

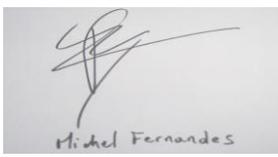
Dossier	Adresse	3	Rapport dressé	Référence dossier
TARANTO - JACQUOT	8 bis, Allée Claude Monet - 26200 Montélimar		03 Septembre 2024	05.09.24 MF

Diagnostic	Obligatoire pour	Durée de validité par rapport à la date du 03 Septembre 2024
Mesurage	les biens soumis au régime de la copropriété uniquement	Pas de D L V*
Constat de présence ou absence d'amiante	les biens dont le permis de construire est antérieur au 1.07.1997	Pas de D L V
Constat des risques d'exposition au plomb	les biens construits avant le 1.01.1949	1 an
Diagnostic de performance énergétique	tous les biens	10 ans
Diagnostic d'état installation électricité	les biens dont l'installation électrique a plus de 15 ans	3 ans
Diagnostic d'état installation gaz	les biens dont l'installation de gaz a plus de 15 ans	3 ans
Etat termites	les biens sis en zone délimitée « termites » par l'administration	6 mois
Etat des risques naturels	tous les biens	6 mois

* DLV : date limite de validité

Ces diagnostics sans DLV, ne sont plus valables dès que les lieux ont été l'objet de transformation ou modification ou travaux postérieurs à la date de réalisation du diagnostic ci-dessus mentionné

Michel Fernandes a signé :



Michel Fernandes

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET EXPERTISES
IMMOBILIÈRES**

**MS AMLIN INSURANCE SE
22 rue Georges Picquart - 75017 Paris**

**Atteste que l'Adhérent/Assuré : DIAGNOSTIC OUEST LYONNAIS
257 route des Condamines
69390 CHARLY**

**N° SIREN : 524701463
Représentée par Monsieur Michel FERNANDES**

Bénéficie, dans le cadre du contrat n° **2024PIR00003/142** souscrit par CAPRELE SAS pour le compte de l'Adhérent/Assuré, d'une garantie Responsabilité Civile pour ses activités de :

- L'établissement du « Constat de Risque d'Exposition au Plomb » prévu aux articles L. 1334-5 à L. 1334-8 du Code de la santé publique.
- La réalisation du « diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures », prévu par l'article L. 1334-1 du Code de la santé publique.
- L'établissement de « l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante » prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique **A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE**
- La réalisation du diagnostic dit « diagnostic amiante friable » consistant en l'établissement de l'attestation de présence ou d'absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds et le cas échéant de la présence ou de l'absence d'amiante, prévue par les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique. La recherche de la présence d'amiante prévue à l'article L. 1334-12-1 du Code de la santé publique et le cas échéant, la réalisation du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante prévu par ce même texte **A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'AMIANTE**
- L'établissement du « Dossier Technique Amiante » prévu par l'article R. 1334-25 du Code de la santé publique. Sont couverts dans le cadre de cette disposition, le diagnostic amiante réalisé avant démolition et le diagnostic amiante réalisé avant travaux **A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE.**
- Le diagnostic Amiante avant travaux ou démolition **A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE**

- L'établissement de « l'état de l'installation intérieure de gaz » prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- La réalisation du « Diagnostic Performance Energétique » prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'établissement de « l'état de l'installation intérieure d'électricité » prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'établissement de « l'état des risques et pollutions » prévu à l'article L. 125-5, I et R. 125-24 du Code de l'environnement.
- L'établissement de « l'état des nuisances sonores aériennes » prévu à l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.
- L'établissement du « certificat dit de la loi Carrez » réalisé en application des dispositions de l'article 46 de la loi du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997.
- L'établissement de l'« attestation » de conformité aux normes de surface et d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt à taux zéro, définie à l'annexe de l'arrêté du 31 janvier 2005.
- La réalisation de « l'état descriptif du logement avant et après travaux » prévu par le décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003, dans le cadre de la loi dite « de Robien ».
- L'établissement d'un diagnostic « monoxyde de carbone ».
- La vérification de la conformité du logement aux caractéristiques thermiques et la performance énergétique dans le cadre de la Loi dite Scellier du 30 décembre 2008.
- Le mesurage, réalisé dans le cadre de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, avant la mise en location du bien, de la surface habitable telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

DESIGNATION DE LA GARANTIE	MONTANTS FRAIS DE DEFENSE INCLUS	FRANCHISES PAR SINISTRE
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE Garantie accordée par sinistre et par année d'assurance	500 000 € par sinistre et par année d'assurance	2 500 €
RESPONSABILITÉ CIVILE EXPLOITATION Garanties accordées par sinistre, sauf mention contraire		
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus avec les sous limitations suivantes :	6 100 000 €	Néant
Faute inexcusable de l'employeur	1 000 000 € par sinistre et par année d'assurance	Néant
Dommages matériels et immatériels consécutifs ou non Dont Vol par préposé Dont Dommages immatériels non consécutifs Dont Dommages aux biens confiés	500 000 € 15 300 € 200 000 € EXCLU	1 000 € 750 € 1 000 € SANS OBJET
Dommages résultant d'atteintes à l'environnement	500 000 € par sinistre et par année d'assurance	3 000 €
Dont Perte de documents ou de supports d'informations confiés	100 000 € par sinistre et par année d'assurance	2 500 €
DEFENSE PENALE ET RECOURS Garantie accordée par litige et par année d'assurance	30 000 €	Seuil d'intervention 1 500 €

La présente attestation est valable pour la période du 01/02/2024 au 31/01/2025, sous réserve du paiement de la prime, et ne peut engager l'assureur en dehors des limites précisées par les clauses et les conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à Paris, le 5 février 2024
Pour l'Assureur,

MS Amlin Insurance SE
Succursale en France
22 rue Marie-Georges Picquart
75017 PARIS
T +33 (0) 1 44 70 81 00
RCS Paris 815 053 483



Certificat

Attribué à

Michel FERNANDES

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/11/2023	06/11/2030
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/10/2022	22/10/2029
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	26/06/2023	25/06/2030
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	26/06/2023	25/06/2030

Date : 27/10/2023

Numéro du certificat : 16021092

Samuel DUPRIEU - Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus.
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur <http://www.bureauveritas.fr/certification-diag>
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie



**BUREAU
VERITAS**



Cabinet d'expertises en construction et de diagnostics immobiliers

Technique et hygiène du bâtiment - Législation et évaluation immobilière - Environnement urbain

Expertises judiciaires et extrajudiciaires - conseil, assistance maître d'ouvrage

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Article L271-4 et Article L271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

8 bis, Allée Claude Monet

26200 MONTELIMAR

JURITEC - S.A.R.L DIAGNOSTIC OUEST LYONNAIS

Michel FERNANDES, expert certifié BUREAU VERITAS CERTIFICATION - Téléphone: 07.60.66.77.69.

CHARLY : 257, Route des Condamines – 69390 CHARLY – michelfernandes.diags@gmail.com

LYON : 8, rue Jean Bart – 69003 LYON (métro Grange Blanche) – 04.78.52.50.25.

N°SIRET : 52470146300019 – ASSURANCE : MS AMLIN 2024PIR00003/142 - Site Internet: <http://www.juritec.com>

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Législative)

Article L271-4 et Article L271-5

(Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 18 Journal Officiel du 9 juin 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 79 IV Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 art. 47 Journal Officiel du 31 décembre 2006)

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Michel FERNANDES, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),

- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions,

- n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.