

Commune du

# CATEAU-CAMBRESIS

Révision du Plan Local d'Urbanisme



## Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2021  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait au Cateau-Cambrésis  
Le Maire,

30/11/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39





## Lexique

### **Accès**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Attique**

Etage situé au sommet ou au milieu d'une construction, de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et séparé par une corniche.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Combles aménageables**

Les combles aménageables sont connus sous plusieurs autres appellations telles que combles accessibles ou combles habitables. Ils désignent des combles pouvant être aménagés en lieux de vie.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction bioclimatique**

Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Note : La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Voirie**

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants:

- La voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.
- La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.



## Destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).



Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières :**

- ✓ Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- ✓ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- ✓ Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- ✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- ✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- ✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :



La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

• **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.



✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

• **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition







La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.





## **Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)**

La vocation principale de la zone U et de ses secteurs est la suivante :

	Ua : Secteur urbain mixte du centre-ville
	Ub : Secteur urbain mixte de la couronne urbaine des faubourgs
	Uc : Secteur urbain mixte des tissus urbains périphériques
	Uec : Secteur urbain à vocation économique
	Ueq : Secteur urbain à vocation d'équipements et de services
	Unr : Secteur urbain ayant vocation à être restitué à la nature - secteur urbain à renaturer

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.
- concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses (servitudes I1 et I3)
- concernée par des sites et sols pollués ou potentiellement pollués :  
Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau de pollution du sol via une étude de pollution, avant tout projet de construction.
- concernée par des périmètres de protection de captage :

	Périmètre immédiat
	Périmètre rapproché
	Périmètre éloigné

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La commune est également concernée par les risques et contraintes ci-dessous :

### **Risques ponctuels d'effondrement**



Risques ponctuels d'effondrement

### **Risque d'effondrement**



Zones exposées au risque d'effondrement de cavités (Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter afin d'assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée)



### Canalisation de transport de matières dangereuses et zones de dangers – tracé à titre indicatif



Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)

### Axe de ruissellement



Ces axes de ruissellement sont indiqués à titre informatif. Il est conseillé de respecter un recul d'au moins 20 mètres de part et d'autre de ces axes, pour tout projet de construction

### Zones inondables



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Elément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du CU



Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve



Secteur concerné par des risques d'inondation (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et contraintes)



Emplacement réservé



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture



**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Dans le secteur Ub	Dans les secteurs Ua, Uc, Uec, Ueq et Unr	Dans le secteur Ub, ne sont autorisées que les extensions des bâtiments agricoles existants (sauf d'élevage). Les extensions des bâtiments agricoles d'élevage sont interdites sauf dans le cas de mises aux normes. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.
	exploitation forestière		Dans l'ensemble de la zone U	
Habitation	logement	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	Dans les secteurs Uec et Ueq, seuls les logements de fonction nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées sont autorisés. Pour les logements déjà existants dans ces secteurs à la date d'approbation du PLU, sont autorisées les extensions dans la limite d'une hausse de 30% de la surface de la construction existante (dans la limite de 50 m <sup>2</sup> ).
	hébergement	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	Dans le secteur Uec, seuls les hébergements de fonction nécessaires au fonctionnement des activités économiques, touristiques sont autorisés.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
	restauration	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	commerce de gros	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Unr	Dans le secteur Ueq	Dans le secteur Unr, le commerce de gros n'est autorisé que dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans l'ensemble de la zone U		Dans le secteur Unr, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants
	hébergement hôtelier et touristique	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
	cinéma	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
	salles d'art et de spectacles	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
	équipements sportifs	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr	
	autres équipements recevant du public	Dans les secteurs Ua, Ub,	Dans le secteur Unr	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
		Uc, Uec et Ueq		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Unr	Dans le secteur Ueq	Pour les activités industrielles existantes dans les secteurs Ua, Ub et Uc, sont autorisés les bâtiments industriels ou extensions, dans la limite d'une hausse de 30% de la surface des bâtiments industriels existants. Dans le secteur Unr, les activités industrielles ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants
	entrepôt	Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Unr	Dans le secteur Ueq	Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, sont autorisés les entrepôts et/ou les extensions des entrepôts existants, dans la limite d'une hausse de 30% de la surface des bâtiments existants. Dans le secteur Unr, les entrepôts ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants
	bureau	Dans toute la zone U		Dans le secteur Unr, les bureaux ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants
	centre de congrès et d'exposition		Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uec et Ueq	Dans le secteur Unr



**Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).








Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
 Emplacement réservé	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Canalisations de transport de matières dangereuses et zones de dangers – tracé à titre indicatif Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)	Respecter les bandes de servitudes de part et d'autre de l'ouvrage (servitudes I1 et I3), à savoir : Périmètre non constructible et non plantable. Périmètre de maîtrise de l'urbanisation et notamment pour les établissements recevant du public

## **Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)**

La zone urbaine est concernée par 4 types de zones inondables :

### Zones inondables



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

## **1. La zone ROUGE**



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation

### **1.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 1.2 et 1.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisirs ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation, etc. ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- la création de nouveaux logements ;
- les extensions significatives et les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup>, les extensions d'activités économiques, les garages et les abris de jardin ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

### **1.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

### **1.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

#### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la continuité et à la pérennité de leur activité agricole, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 10m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.

#### **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :





- les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.

### **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 1.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 1.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination qui augmentent la vulnérabilité et/ou créent de nouveaux logements sont interdits.

## **2. La zone BLEUE**



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

### **2.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisir, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc...) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation, etc. ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

## **2.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

## **2.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.
- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'activité économique, de service public ou d'intérêt collectif (à l'exception des bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable), dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol de 20 % par rapport à l'emprise initiale (à la date d'approbation du présent PPR), sous réserve que leur usage ne concerne pas l'hébergement de personnes ou l'habitation ;
- un seul garage d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- un seul abri de jardin d'une surface inférieure à 12m<sup>2</sup>.



## **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions neuves, quelle que soit leur destination (exceptées celles interdites au paragraphe 2.1.);
- les occupations et utilisations des sols mentionnés au paragraphe 2.3.A ;
- les extensions de bâtiments existants, autres que celles mentionnées au paragraphe 2.3.A ;
- les annexes (y compris garages, abris de jardins, celliers, locaux techniques de type chaufferie, etc.) à des bâtiments existants, autres que celles mentionnées au paragraphe 2.3.A ;
- les extensions de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de la capacité d'accueil supérieure à 25 %, par rapport à la date d'approbation du présent PPR ;
- les opérations de démolition de bâtiments suivie de construction, dans les mêmes conditions que la construction neuve. L'emprise au sol peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.

## **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 2.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 2.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination augmentant la vulnérabilité et/ou créant de nouveaux logements sont admis sous réserve de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence.

Dans le cadre d'une transformation de locaux existants impliquant un changement de destination, si le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée se situe initialement au-dessus de la cote de référence, l'aménagement peut y être réalisé sans prescription particulière, à la seule condition de ne pas aménager les éventuels sous-sols.

Si le niveau initial de la surface de plancher du rez-de-chaussée est situé sous la cote de référence, le fait de devoir situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence peut se faire de deux manières :

1. rehausser le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée jusqu'à atteindre la cote de référence ;

ou bien,

2. aménager le logement ou l'activité à l'étage supérieur (en vérifiant que le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel est situé au-dessus de la cote de référence).

Dans le cas n°2, les pièces de vie d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement seront situées à l'étage (de manière à permettre la poursuite d'une vie normale en cas d'inondation). Dans cette configuration, l'aménagement du rez-de-chaussée sera admis sous réserve :

- de ne pas y concevoir de pièce principale (pièces de séjour et de sommeil) ni de pièce de service indispensable (cuisine et salle de bain), mais uniquement des pièces de service à usage technique, ponctuel ou réservés à un usage de stockage ;

- que les biens ou équipements éventuels qui y seraient installés soient situés au-dessus de la cote de référence ou rendus invulnérables à l'eau ;

Ainsi, peuvent y être admises par exemple des pièces de type garage, abri, cellier, buanderie, cabinets, locaux techniques, débarras, séchoirs, dégagements ou dépendances, etc.

### **3. La zone VERT FONCE**



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation

#### **3.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 3.2, et 3.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, et résidences mobiles de loisir, ainsi que l'extension des terrains existants tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- la création de nouveaux logements ;
- les extensions significatives et les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup>, les extensions d'activités économiques, les garages et les abris de jardin ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

#### **3.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).



### **3.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

#### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la continuité et à la pérennité de leur activité agricole, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 10m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.

#### **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.
- les locaux techniques ou sanitaires (vestiaire, etc.) et les infrastructures (tribune, etc.) indispensables au fonctionnement des équipements sportifs et de loisir, en l'absence d'alternative hors zone inondable, et à l'exclusion de bâtiments non directement liés à la vocation du site (ex : club house, bureaux, etc...). Ils devront compléter des installations existantes, ne pas être occupés en permanence et ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc.) ;

- Les équipements légers permettant l'accès et l'accueil du public dans les sites naturels (par exemple à des fins d'éducation à l'environnement, d'observation ou de randonnée). Ces aménagements et constructions seront conçus sans remblai, de manière à être réversibles (démontables) et hydrauliquement transparentes. Des dispositions devront être prises pour interdire l'accès au public en cas d'inondation.

### **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 1.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 1.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination qui augmentent la vulnérabilité et/ou créent de nouveaux logements sont interdits.

## **4. La zone VERT CLAIR**



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

### **4.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 4.2 et 4.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- les extensions significatives et annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup>;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.





#### **4.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

#### **4.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

##### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil ;
- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'activité économique, de service public ou d'intérêt collectif (à l'exception des bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable), dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol de 20% par rapport à l'emprise initiale (à la date d'approbation du présent PPR), sous réserve que leur usage ne concerne pas l'hébergement de personnes ou l'habitation ;
- un seul garage d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- un seul abri de jardin d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.



## **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les occupations et utilisations des sols mentionnées au paragraphe 4.3.A ;
- les extensions de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable<sup>5</sup>, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de la capacité d'accueil supérieure à 25 %, par rapport à la date d'approbation du présent PPR ;
- Les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa ;
- les locaux techniques ou sanitaires (vestiaire, etc.) et les infrastructures (tribune, etc.) indispensables au fonctionnement des équipements sportifs et de loisir, en l'absence d'alternative hors zone inondable. Ils devront compléter des installations existantes, ne pas être occupés en permanence et ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc.) ;
- les équipements légers permettant l'accès et l'accueil du public dans les sites naturels (par exemple à des fins d'éducation à l'environnement, d'observation ou de randonnée). Ces aménagements et constructions seront conçus sans remblai, de manière à être réversibles (démontables) et hydrauliquement transparentes. Des dispositions devront être prises pour interdire l'accès au public en cas d'inondation.

## **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 2.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 2.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination augmentant la vulnérabilité et/ou créant de nouveaux logements sont admis sous réserve de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence.

Dans le cadre d'une transformation de locaux existants impliquant un changement de destination, si le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée se situe initialement au-dessus de la cote de référence, l'aménagement peut y être réalisé sans prescription particulière, à la seule condition de ne pas aménager les éventuels sous-sols.

Si le niveau initial de la surface de plancher du rez-de-chaussée est situé sous la cote de référence, le fait de devoir situer le premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence peut se faire de deux manières :

1. rehausser le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée jusqu'à atteindre la cote de référence ;

ou bien,





2. aménager le logement ou l'activité à l'étage supérieur (en vérifiant que le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel est situé au-dessus de la cote de référence).


Dans le cas n°2, les pièces de vie d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement seront situées à l'étage (de manière à permettre la poursuite d'une vie normale en cas d'inondation). Dans cette configuration, l'aménagement du rez-de-chaussée sera admis sous réserve :

- de ne pas y concevoir de pièce principale (pièces de séjour et de sommeil) ni de pièce de service indispensable (cuisine et salle de bain), mais uniquement des pièces de service à usage technique, ponctuel ou réservés à un usage de stockage ;
- que les biens ou équipements éventuels qui y seraient installés soient situés au-dessus de la cote de référence ou rendus invulnérables à l'eau ;

Ainsi, peuvent y être admises par exemple des pièces de type garage, abri, cellier, buanderie, cabinets, locaux techniques, débarras, séchoirs, dégagements ou dépendances, etc.


### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

En secteur Ua, la transformation de rez-de-chaussée commerciaux et de services en logements est interdite sur les linéaires identifiés de la façon suivante sur le règlement graphique :

 Linéaire le long duquel la transformation des rez-de-chaussée commerciaux et de services en logements est interdite



Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme	faire l'objet de création de logements locatifs aidés tel que cela est indiqué dans l'OAP « mixité sociale »
---	--

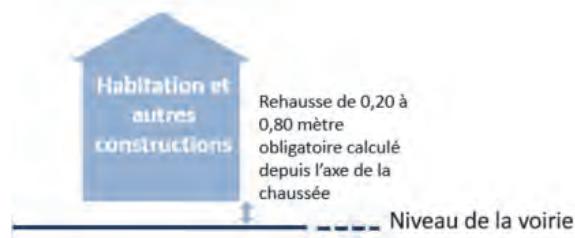
### **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone, la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel. Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée doit être d'au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la voie desservant le terrain.

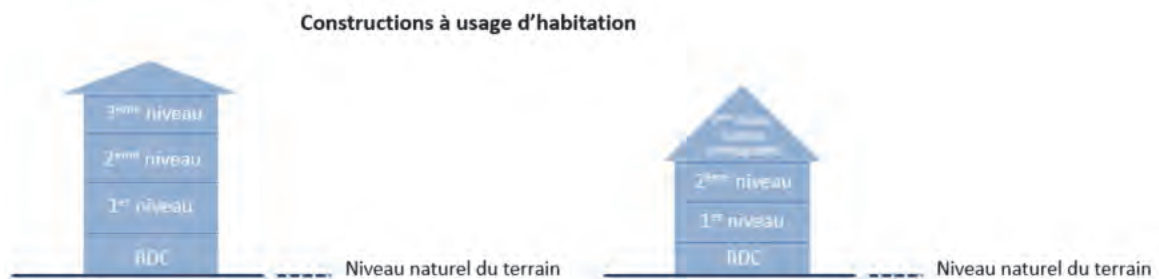


Lorsque le terrain naturel objet de la construction présente une cote altimétrique supérieure ou égale 0,20 mètre mesuré depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer, la règle précédente ne s'applique pas. La construction doit s'adapter le plus possible au terrain naturel et la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée doit être située à une hauteur altimétrique d'au moins 0,20 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

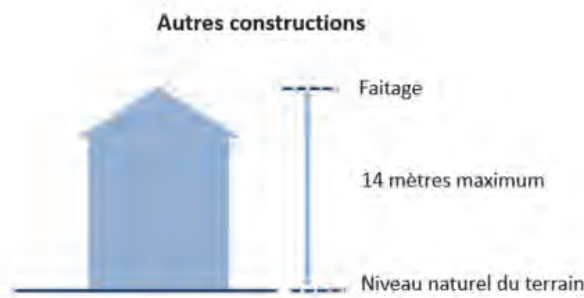
Dans les secteurs Ua et Ub :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+3 ou R+2+ combles aménageables).



La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 14 m au faîtage.

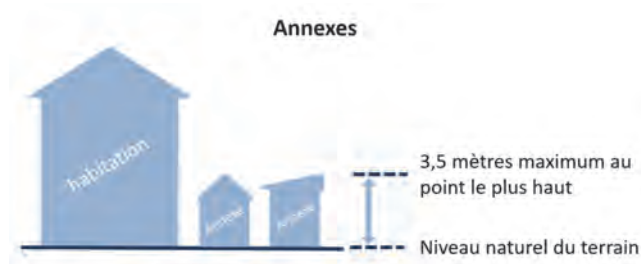


En cas de restauration, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit des bâtiments existants ne peut être modifiée. Toutefois, les bâtiments déjà rehaussés peuvent retrouver leur gabarit d'origine.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes,...

La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

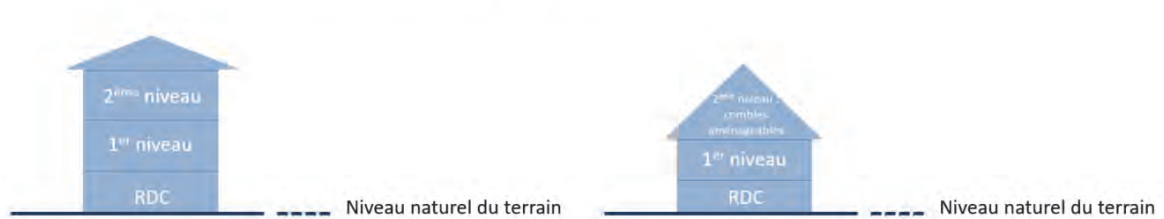
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.



Dans le secteur Uc :

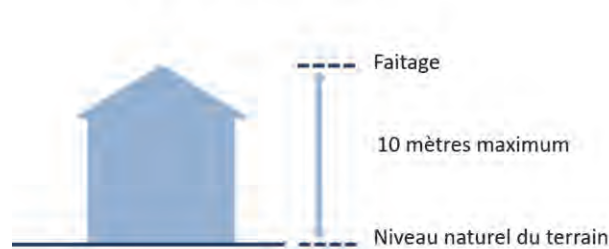
Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ combles aménageables).

**Constructions à usage d'habitation**



La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage, sauf en cas d'impératifs techniques dûment justifiés.

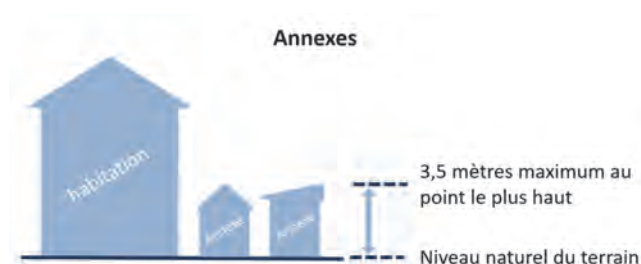
**Autres constructions**



N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes,...

La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.

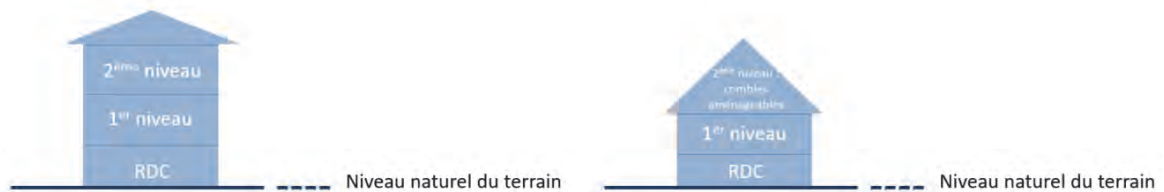




Dans les secteurs Uec, Ueq et Unr :

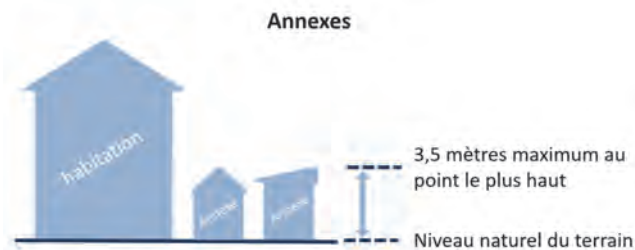
Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ combles aménageables).

**Constructions à usage d'habitation**



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.



La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions n'est pas réglementée.

**Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Dans le secteur Ua :

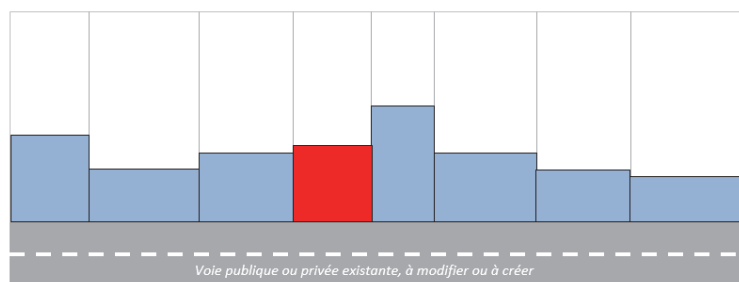
La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.

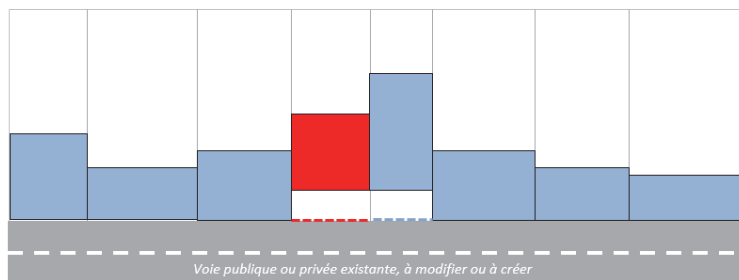
Aucune construction ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la construction principale implantée sur l'unité foncière.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

En cas de recul d'implantation, l'alignement sera matérialisé par une clôture.



■ Implantation de la nouvelle construction à l'alignement

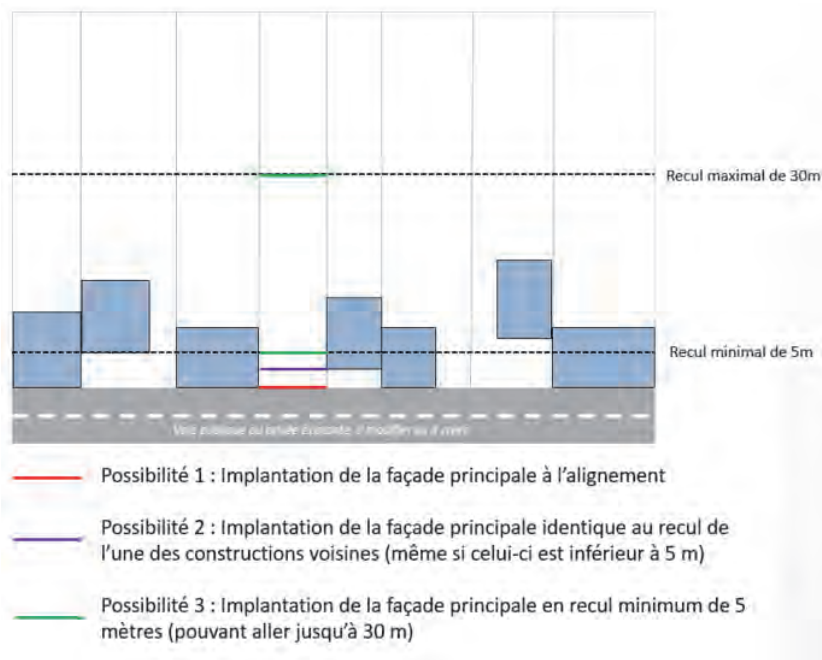


■ Implantation de la nouvelle construction en recul  
- - - Mûr de clôture permettant d'assurer la continuité bâtie

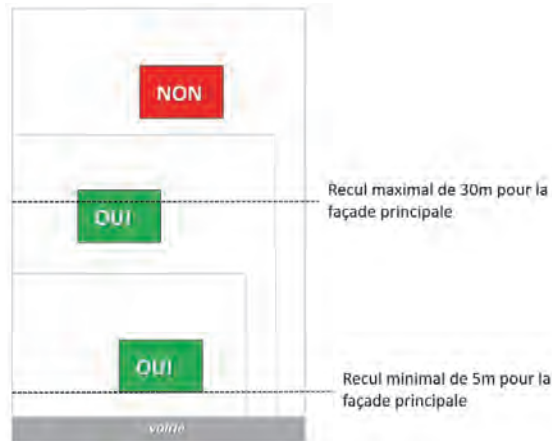
Dans les secteurs Ub, Uc et Ueq :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

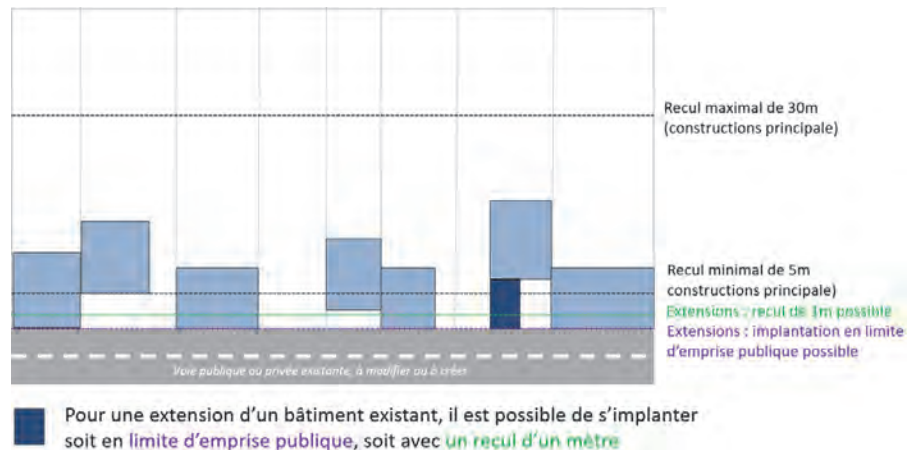
- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ;
- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 30 m par rapport à l'alignement



Les constructions en double rideau sont autorisées, à condition de respecter les reculs ci-dessus et de ne pas créer plus de 2 rideaux.



Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants, la construction pourra être édifiée en limite d'emprise publique, ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.



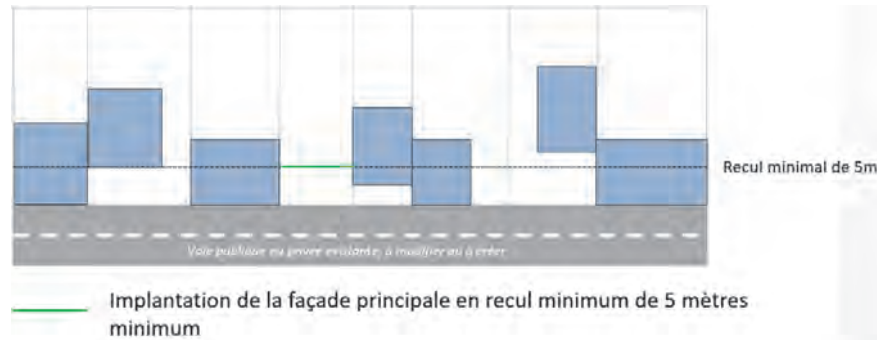
En cas d'extension d'un bâtiment existant présentant d'ores et déjà un recul de moins de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant depuis l'emprise publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire

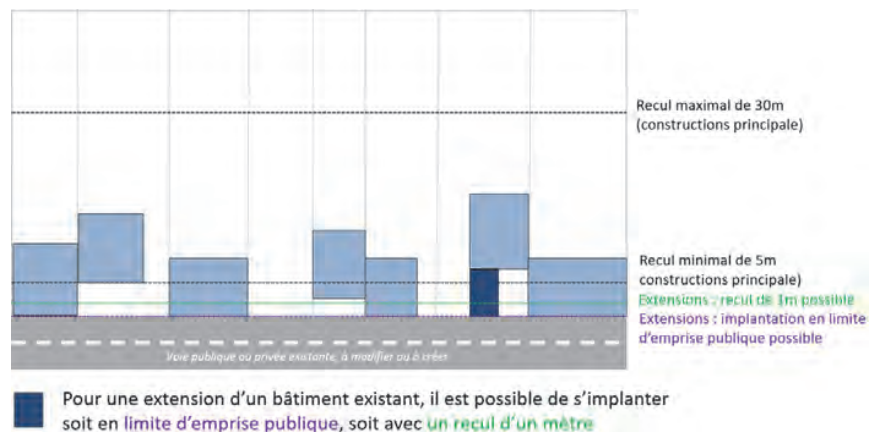
Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

#### Dans les secteurs Uec et Unr :

Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée depuis le sol naturel, sans pouvoir être inférieur à 5 m.



Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants, la construction pourra être édifiée en limite d'emprise publique, ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.



En cas d'extension d'un bâtiment existant présentant d'ores et déjà un recul de moins de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant depuis l'emprise publique.

En outre les constructions devront s'implanter

- avec un recul au moins égal à 10 m. de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire
- avec un recul au moins égal à 35 m de la limite d'emprise de la RD 643.

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Dans le secteur Ua :

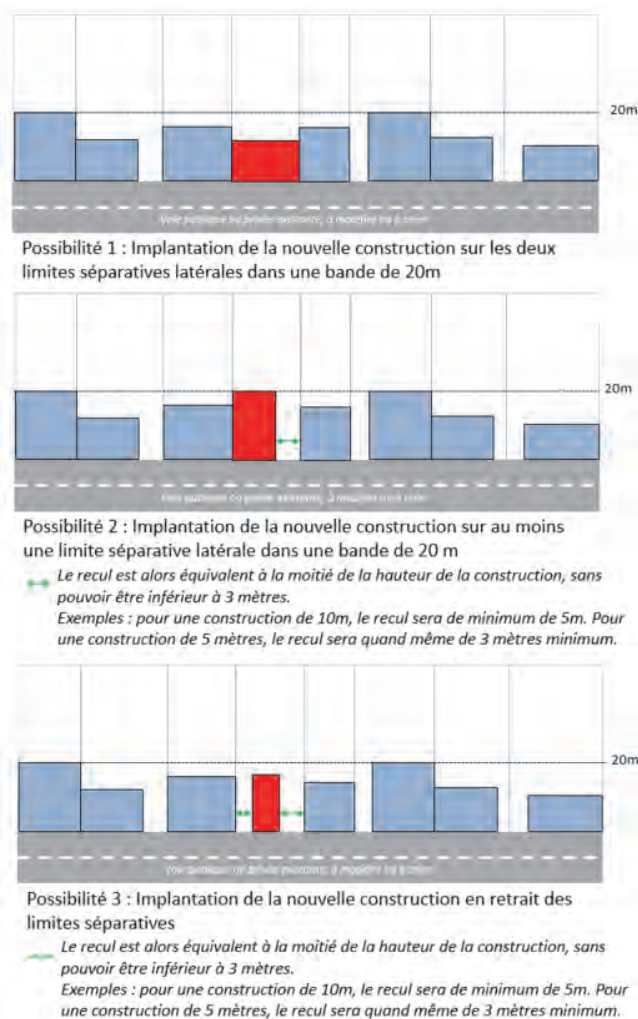
Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique, ou des reculs minimum imposés.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite de propriété.

Les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.





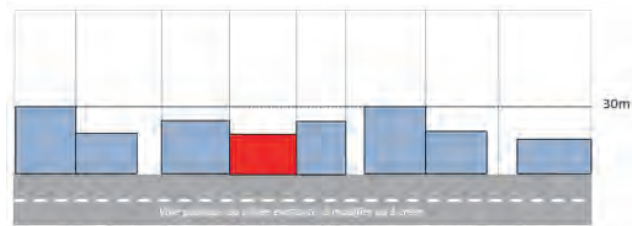
Dans les secteurs Ub, Uc et Ueq :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

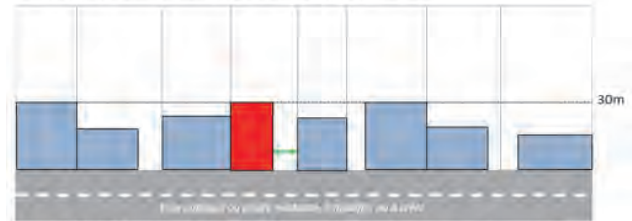
Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique, ou des reculs minimum imposés.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 2,5m au faîtage.

Les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.



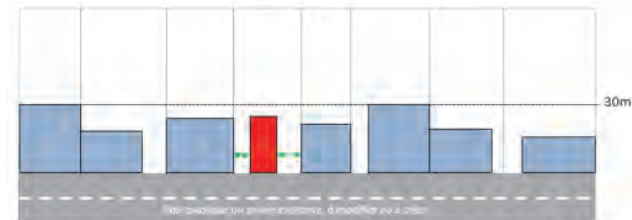
Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 30m



Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 30 m

Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.



Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives

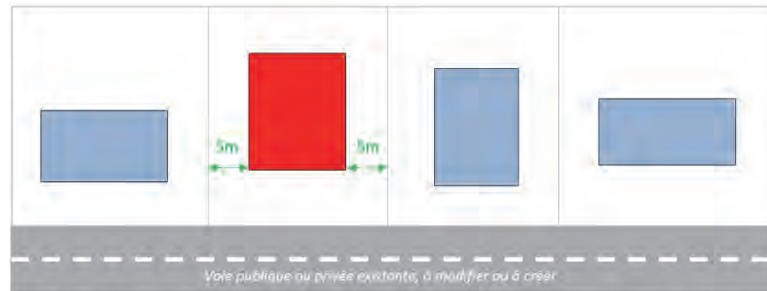
Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.

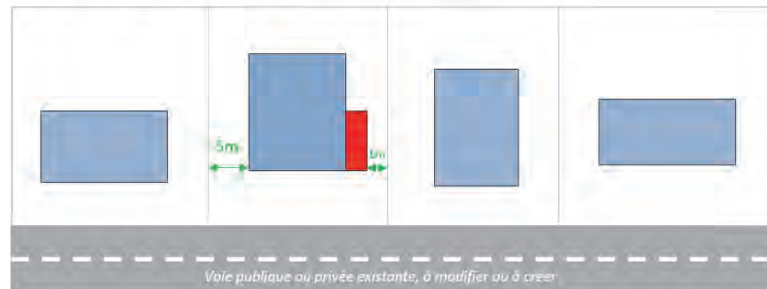
### Dans les secteurs Uec et Unr :

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m.

Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un prospect inférieur au prospect minimum du bâtiment existant, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.



Implantation de la nouvelle construction en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives latérales



Possibilité d'implanter une extension d'un bâtiment existant à un prospect inférieur à 5m, sans pouvoir être inférieur à 1m

### **Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante ou de ne pas réduire le recul existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

### **Dans le secteur Ua :**

#### **1 - Principe général**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles,...).



- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

#### **2 - Dispositions particulières :**

##### *a) aspect des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services*

Les toitures des constructions principales seront de préférence à versants et couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes bleues-noires de l'ardoise naturelle ou l'aspect et la teinte rouge de la tuile.

En outre, dans le cadre de restauration de bâtiments existants :

1. sont interdits :

- les modifications et/ou suppressions :
  - du rythme entre pleins (maçonneries) et vides (ouvertures)
  - des dimensions, formes et positions des percements



- de la hiérarchie des niveaux de la façade (soubassement, ouvertures, bandeau d'allège...) et de sa ponctuation par la modénature (appuis, cordons, corniches, casquette, auvent...)
- la volumétrie de la toiture (versant, brisis...).

*Ces modifications et/ou suppressions ne s'appliquent pas en cas de retour à l'architecture d'origine du bâtiment, ni en cas de travaux ne dénaturant pas la composition architecturale du bâtiment.*

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent l'architecture.
2. Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que l'immeuble concerné.
  3. Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.
  4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur et/ou la composition de la façade
  5. Les volets battants ou les volets roulants doivent :
    - Soit être intégrés au linteau inférieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
    - Soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de décomposition de la menuiserie.

#### *b) bâtiments annexes*

Les annexes à l'habitation principale visibles du domaine public doivent être réalisées de préférence dans les mêmes matériaux que celle-ci.

#### *c) Création de façades commerciales*

L'emprise des façades commerciales se limite :

- Verticalement à la hauteur du rez-de-chaussée (même si l'activité commerciale se développe sur plusieurs niveaux), définie par le niveau de plancher du 1er étage ou du bandeau saillant lorsqu'il existe.
- Horizontalement à la largeur de la cellule commerciale ou de l'immeuble concerné.

**Dans le secteur Ub :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles,...).



- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...)

**Dispositions particulières***a) aspect des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services*

- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.
- Les toitures devront être couvertes, de préférence, de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution. Les abris de jardin seront de préférence recouverts de tuiles identiques à celles de l'habitation ou tout matériau de teinte sombre à l'exception des bardeaux bitumineux qui sont interdits.
- Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

*c) Citernes et postes électriques*

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.



### **Dans les secteurs Uc et Ueq :**

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles,...).
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

### **Dans les secteurs Uec et Unr :**

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...).

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et feront l'objet d'un écran de verdure (cf. liste d'essences locale annexée au règlement).

### **L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

### **⇒ Éléments identifiés au L151-19 dans l'ensemble de la zone urbaine :**

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.





### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures :**

Dans le secteur Ua :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 1,80 m et maximale de 2 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les plaques béton en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

2) Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

3) Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas :

- aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisées en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.
- aux reconstructions de murs pleins patrimoniaux constituant le front bâti, dont la hauteur était supérieure à celle exposée ci-dessus.

Dans les secteurs Ub et Uc :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les plaques béton en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

3) Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas :

- aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisées en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.





- aux reconstructions de murs pleins patrimoniaux constituant le front bâti, dont la hauteur était supérieure à celle exposée ci-dessus.

Dans les secteurs Uec, Ueq et Unr :

La hauteur des clôtures le long de la voie publique ne peut excéder 2m.

Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing,...).

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

**Règles générales de plantation :**

- Dans le secteur Ua :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...).

- Dans le secteur Ub :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent représenter une superficie minimum de 20% de la surface de l'unité foncière, et doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...).

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activités,
- pour les terrains présentant une superficie inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> ou pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace vert de superficie au moins équivalente à celle qui existait.

Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

- Dans le secteur Uc :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent représenter une superficie minimum de 40% de la surface de l'unité foncière, et doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...).

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activités,
- pour les terrains présentant une superficie inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> ou pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace vert de superficie au moins équivalente à celle qui existait.



Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

- Dans les secteurs Uec, Ueq et Unr :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...).

**Règles particulières :**

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel, agricole ou d'entrepôt est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer.

Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local permettant le stockage des déchets ménagers devra être réalisé.

**Paragraphe 4 : Stationnement**

**Dans le secteur Ua et Ub :**

Pour les bâtiments à usage d'activité autres que les commerces de détail, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage de commerce de détail, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement (garage compris).

Pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, il sera exigé un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,



Il doit être créé :

- 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat
- Un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement, pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

#### **Dans les secteurs Uc et Ueq :**

Pour les bâtiments à usage d'activité et d'équipement, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement (garage compris).

Pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, il sera exigé un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

#### **Dans les secteurs Uec et Unr :**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.



### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

##### Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### Eaux usées domestiques et eaux vannes :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

##### Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.



### Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.





## **Section 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU) son secteur 1AUec**

La vocation principale de la zone AU et de ses secteurs est la suivante :



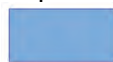
1AU : Zone à urbaniser à vocation mixte



1AUec : Zone à urbaniser à vocation économique

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.
- concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses (servitude I1 et I3)
- concernée par des sites et sols pollués ou potentiellement pollués :  
Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau de pollution du sol via une étude de pollution, avant tout projet de construction.
- concernée par des périmètres de protection de captage :



Périmètre immédiat



Périmètre rapproché



Périmètre éloigné

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La commune est également concernée par les risques et contraintes ci-dessous :

### **Risques ponctuels d'effondrement**



Risques ponctuels d'effondrement

### **Risque d'effondrement**



Zones exposées au risque d'effondrement de cavités (Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter afin d'assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée)

### **Canalisation de transport de matières dangereuses et zones de dangers – tracé à titre indicatif**



Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)

### **Axe de ruissellement**



Ces axes de ruissellement sont indiqués à titre informatif. Il est conseillé de respecter un recul d'au moins 20 mètres de part et d'autres de ces axes, pour tout projet de construction



### Zones inondables



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Elément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du CU



Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve



Secteur concerné par des risques d'inondation (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et contraintes)



Emplacement réservé



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les prescriptions et recommandations listées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

- dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération sont assurés conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- et avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Dans le secteur 1AUec, seuls les logements de fonction sont autorisés
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros	Dans le secteur 1AUec uniquement		Dans le reste de la zone 1AU
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Dans le secteur 1AUec	Dans le reste de la zone 1AU	
	entrepôt	Dans le secteur 1AUec	Dans le reste de la zone 1AU	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	Dans le secteur 1AUec	Dans le reste de la zone 1AU	

**Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont

interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).








Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :


 Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâturage	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
 Emplacement réservé	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Canalisations de transport de matières dangereuses et zones de dangers – tracé à titre indicatif Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)	Respecter les bandes de servitudes de part et d'autre de l'ouvrage (servitudes I1 et I3), à savoir : Périmètre non constructible et non plantable. Périmètre de maîtrise de l'urbanisation et notamment pour les établissements recevant du public

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les prescriptions et recommandations listées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 <p>Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme</p>	faire l'objet de création de logements locatifs aidés tel que cela est indiqué dans l'OAP « mixité sociale »
--	--

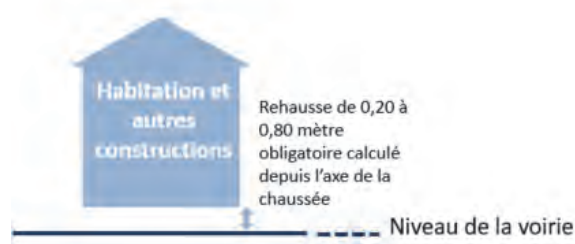
### **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone, la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel. Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée doit être d'au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la voie desservant le terrain.



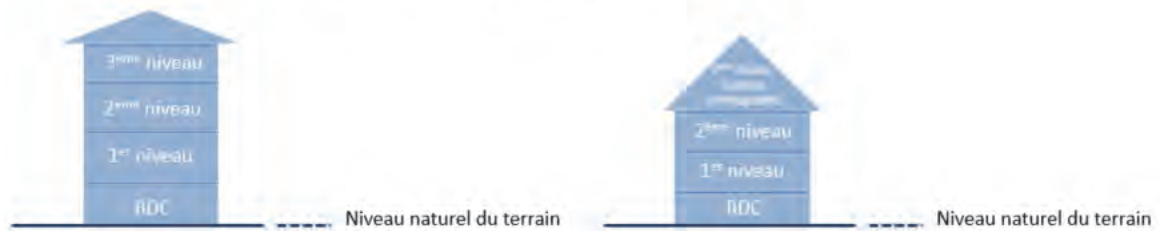
Lorsque le terrain naturel objet de la construction présente une cote altimétrique supérieure ou égale 0,20 mètre mesuré depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer, la règle précédente ne s'applique pas. La construction doit s'adapter le plus possible au terrain naturel et la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée doit être située à une hauteur altimétrique d'au moins 0,20 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

##### Dans l'ensemble de la zone 1AU (sauf le secteur 1AUec) :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+3 ou R+2+ combles aménageables).

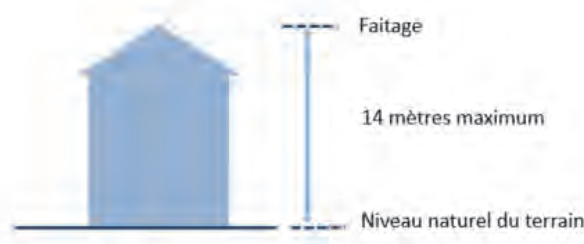


### Constructions à usage d'habitation



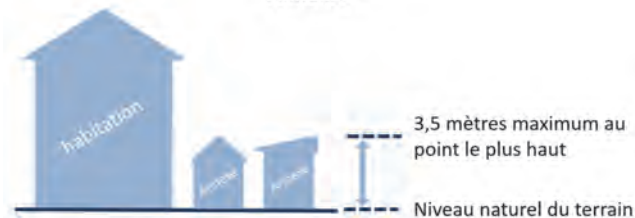
La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 14 m au faîtage.

### Autres constructions



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.  
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.

### Annexes



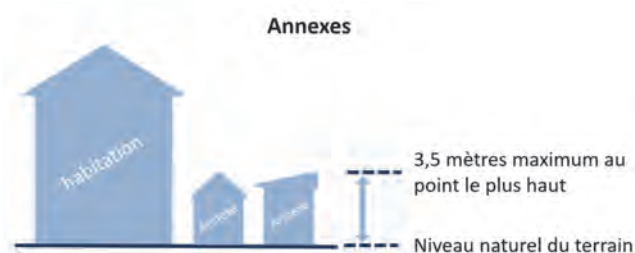
Dans le secteur 1AUec :

Les constructions à usage principal d'habitation autorisées ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ combles aménageables).

### Constructions à usage d'habitation



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.  
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.



La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut du bâtiment, dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD643

Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée.



### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

#### Règle générale

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

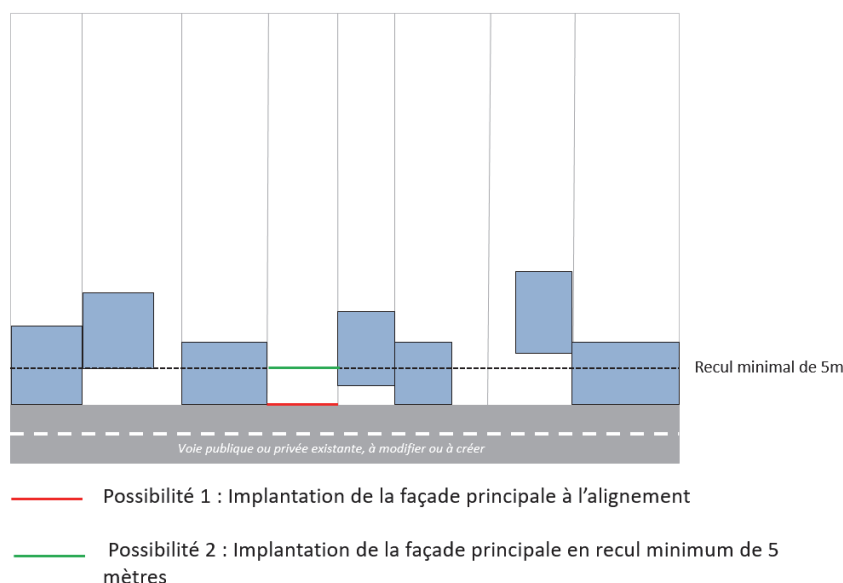
- 100 mètres par rapport à l'axe des voies expresses et des contournements d'agglomération,
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation (sauf pour la zone 1AUec où le dossier d'entrée de ville ramène cette distance à 40 mètres par rapport à la RD643)
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de de catégorie zéro et de première catégorie (RD932 et portion de la RD955 notamment)
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD21, RD12 notamment).

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

#### Dans l'ensemble de la zone 1AU (sauf le secteur 1AUec) :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.



Dans le secteur 1AUec :

Les constructions, aménagements et installations devront être implantés au minimum à :

- 40 mètres par rapport à l'axe de la RD643,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD932
- 5 mètres par rapport aux autres voies.

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

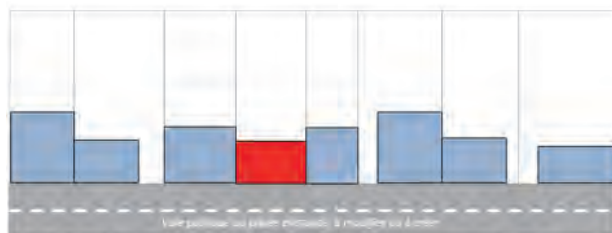
Dans l'ensemble de la zone 1AU (sauf le secteur 1AUec) :

Les constructions et installations devront être implantées soit :

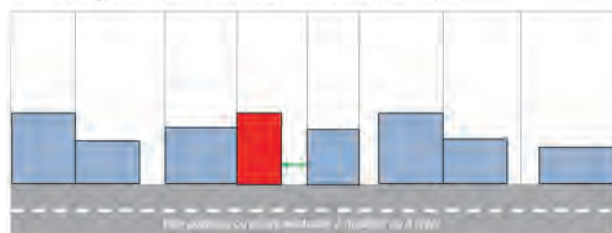
- en limite séparative,
- avec un recul par rapport aux limites séparatives.

En cas de recul par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

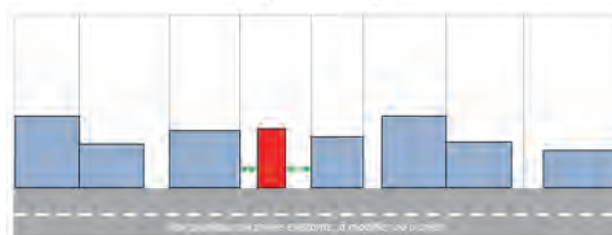


Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 30m



Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 30 m

Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.  
Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.

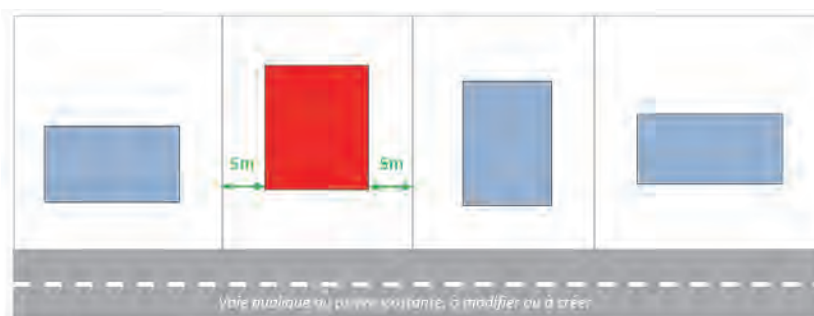


Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives

Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.  
Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.

Dans le secteur 1AUec :

Toute construction doit être implantée à minimum 5 mètres des limites séparatives.



Implantation de la nouvelle construction en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives latérales

Toutefois, cette exigence peut être supprimée lorsque toutes les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).



### **Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Dans l'ensemble de la zone 1AU (sauf le secteur 1AUec) :

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles,...).
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées..).

Dans le secteur 1AUec :

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...).

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité, ainsi que les zones de stockage (bennes, cuves, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et feront l'objet d'un écran de verdure (cf. liste d'essences locale annexée au règlement).

**L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des



constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures :**

##### Dans l'ensemble de la zone 1AU (sauf le secteur 1AUec) :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les plaques béton en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

##### Dans le secteur 1AUec :

Les clôtures seront composées d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé d'une haie bocagère d'essences locales (voir liste annexée au règlement).

La hauteur des clôtures le long de la voie publique ne peut excéder 2m.

Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

#### **Règles générales de plantation :**

##### Dans l'ensemble de la zone 1AU (à l'exception du secteur 1AUec) :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement)





doivent représenter une superficie minimum de 40% de la surface de l'unité foncière, et doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...).

Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

#### Dans le secteur 1AUec :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent représenter une superficie minimum de 10% de la surface de l'unité foncière, et doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...).

Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

#### **Règles particulières :**

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer (cf. liste d'essences locales annexée au règlement).

Dans l'ensemble de la zone à urbaniser, pour toute création de logement, le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone à urbaniser, pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local permettant le stockage des déchets ménagers devra être réalisé.

#### **Paragraphe 4 : Stationnement**

##### Dans l'ensemble de la zone 1AU (sauf le secteur 1AUec) :

Pour les bâtiments à usage d'activité et d'équipement, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement (garage compris).

Pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, il sera exigé un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.



Dans le secteur 1AUec :

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

##### Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### Eaux usées domestiques et eaux vannes :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.



#### Eaux résiduelles des activités :

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

#### Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.





### **Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A LONG TERME (2AU)**

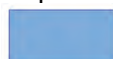
La vocation principale de la zone 2AUec est la suivante :



2AUec : Zone à urbaniser à long terme, à vocation économique

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.
- concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses (servitude I1 et I3)
- concernée par des sites et sols pollués ou potentiellement pollués :  
Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau de pollution du sol via une étude de pollution, avant tout projet de construction.
- concernée par des périmètres de protection de captage :



Périmètre immédiat



Périmètre rapproché



Périmètre éloigné

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La commune est également concernée par les risques et contraintes ci-dessous :

#### **Risques ponctuels d'effondrement**



Risques ponctuels d'effondrement

#### **Risque d'effondrement**



Zones exposées au risque d'effondrement de cavités (Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter afin d'assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée)

#### **Canalisation de transport de matières dangereuses et zones de dangers – tracé à titre indicatif**



Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)

#### **Axe de ruissellement**



Ces axes de ruissellement sont indiqués à titre informatif. Il est conseillé de respecter un recul d'au moins 20 mètres de part et d'autres de ces axes, pour tout projet de construction





### Zones inondables



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Elément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du CU



Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve



Secteur concerné par des risques d'inondation (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et contraintes)



Emplacement réservé



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les prescriptions et recommandations listées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.



**Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

**Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

**Paragraphe 4 : Stationnement**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

**Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

**Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

**Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**




Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.





## **Section 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) et ses secteurs Aec et As**

Les vocations principales de la zone A ses secteurs sont les suivantes :

-  A : Zone agricole
-  Aec : Secteur agricole comprenant des activités économiques existantes
-  As : Secteur agricole accueillant la nouvelle station d'épuration

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.
- concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses (Servitudes I1 et I3)
- concernée par des sites et sols pollués ou potentiellement pollués :  
Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau de pollution du sol via une étude de pollution, avant tout projet de construction.
- concernée par des périmètres de protection de captage :

-  Périmètre immédiat
-  Périmètre rapproché
-  Périmètre éloigné

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La commune est également concernée par les risques et contraintes ci-dessous :

### **Risques ponctuels d'effondrement**



Risques ponctuels d'effondrement

### **Risque d'effondrement**



Zones exposées au risque d'effondrement de cavités (Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter afin d'assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée)

### **Canalisation de transport de matières dangereuses et zones de dangers – tracé à titre indicatif**



Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)

### **Axe de ruissellement**



Ces axes de ruissellement sont indiqués à titre informatif. Il est conseillé de respecter un recul d'au moins 20 mètres de part et d'autres de ces axes, pour tout projet de construction



### Zones inondables



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Elément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du CU



Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve



Secteur concerné par des risques d'inondation (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et contraintes)



Emplacement réservé



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N





**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions	
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X			
	exploitation forestière		X		
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.	
	hébergement		X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X	Interdit en As	En Aec, les bâtiments à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés. Dans le reste de la zone : uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.	
	restauration	X		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination	
	commerce de gros	Uniquement en Aec	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uniquement en zone A et dans le secteur Aec		Interdit en As	En zone A : uniquement dans le cadre d'un changement de destination, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	hébergement hôtelier et touristique		X		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.





Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Uniquement en Aec	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Uniquement en Aec et As	X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Uniquement en Aec	X	En secteur Aec, seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité industrielle dans le cadre d'un changement de destination
	entrepôt	Uniquement en Aec	X	
	bureau	X		Dans les secteurs Aec et As, les constructions à usage de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique ou à l'équipement en place.  Dans le reste de la zone A, uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	centre de congrès et d'exposition		X	



## **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone A :









- Les bâtiments générant un périmètre de protection à condition d'être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des cimetières civils et militaires (stationnement par exemple) ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. En cas d'impossibilité technique cette distance peut être étendue.



Dans le secteur Aec, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités économiques existantes. L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à date d'approbation du PLU.

Dans le secteur As, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements liées à l'implantation de la future station d'épuration, son fonctionnement et son entretien. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise du secteur As.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
 Emplacement réservé	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N	respecter l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)	Respecter les bandes de servitudes de part et d'autre de l'ouvrage (servitudes I1 et I3), à savoir : Périmètre non constructible et non plantable. Périmètre de maîtrise de l'urbanisation et notamment pour les établissements recevant du public

## **Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)**

La zone agricole est concernée par 3 types de zones inondables :

### **Zones inondables**



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

### **1. La zone BLEUE**



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

#### **1.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisir, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc...) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation, etc. ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

#### **1.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;



- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

### **1.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

#### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.
- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'activité économique, de service public ou d'intérêt collectif (à l'exception des bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable), dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol de 20 % par rapport à l'emprise initiale (à la date d'approbation du présent PPR), sous réserve que leur usage ne concerne pas l'hébergement de personnes ou l'habitation ;
- un seul garage d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- un seul abri de jardin d'une surface inférieure à 12m<sup>2</sup>.

#### **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :



- les constructions neuves, quelle que soit leur destination (exceptées celles interdites au paragraphe 2.1.);
- les occupations et utilisations des sols mentionnés au paragraphe 2.3.A ;
- les extensions de bâtiments existants, autres que celles mentionnées au paragraphe 2.3.A ;
- les annexes (y compris garages, abris de jardins, celliers, locaux techniques de type chaufferie, etc.) à des bâtiments existants, autres que celles mentionnées au paragraphe 2.3.A ;
- les extensions de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de la capacité d'accueil supérieure à 25 %, par rapport à la date d'approbation du présent PPR ;
- les opérations de démolition de bâtiments suivie de construction, dans les mêmes conditions que la construction neuve. L'emprise au sol peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.

### **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 2.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 2.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination augmentant la vulnérabilité et/ou créant de nouveaux logements sont admis sous réserve de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence.

Dans le cadre d'une transformation de locaux existants impliquant un changement de destination, si le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée se situe initialement au-dessus de la cote de référence, l'aménagement peut y être réalisé sans prescription particulière, à la seule condition de ne pas aménager les éventuels sous-sols.

Si le niveau initial de la surface de plancher du rez-de-chaussée est situé sous la cote de référence, le fait de devoir situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence peut se faire de deux manières :

1. rehausser le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée jusqu'à atteindre la cote de référence ;

ou bien,

2. aménager le logement ou l'activité à l'étage supérieur (en vérifiant que le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel est situé au-dessus de la cote de référence).

Dans le cas n°2, les pièces de vie d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement seront situées à l'étage (de manière à permettre la poursuite d'une vie normale en cas d'inondation). Dans cette configuration, l'aménagement du rez-de-chaussée sera admis sous réserve :

- de ne pas y concevoir de pièce principale (pièces de séjour et de sommeil) ni de pièce de service indispensable (cuisine et salle de bain), mais uniquement des pièces de service à usage technique, ponctuel ou réservés à un usage de stockage ;
- que les biens ou équipements éventuels qui y seraient installés soient situés au-dessus de la cote de référence ou rendus invulnérables à l'eau ;

Ainsi, peuvent y être admises par exemple des pièces de type garage, abri, cellier, buanderie, cabinets, locaux techniques, débarras, séchoirs, dégagements ou dépendances, etc.



## **2. La zone VERT FONCE**



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation

### **2.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 3.2, et 3.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, et résidences mobiles de loisir, ainsi que l'extension des terrains existants tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- la création de nouveaux logements ;
- les extensions significatives et les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup>, les extensions d'activités économiques, les garages et les abris de jardin ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

### **2.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

### **2.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

#### **A. Constructions admises sous la cote de référence**



*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la continuité et à la pérennité de leur activité agricole, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 10m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.

## **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.
- les locaux techniques ou sanitaires (vestiaire, etc.) et les infrastructures (tribune, etc.) indispensables au fonctionnement des équipements sportifs et de loisir, en l'absence d'alternative hors zone inondable, et à l'exclusion de bâtiments non directement liés à la vocation du site (ex : club house, bureaux, etc...). Ils devront compléter des installations existantes, ne pas être occupés en permanence et ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc.) ;
- Les équipements légers permettant l'accès et l'accueil du public dans les sites naturels (par exemple à des fins d'éducation à l'environnement, d'observation ou de randonnée). Ces aménagements et constructions seront conçus sans remblai, de manière à être réversibles (démontables) et hydrauliquement transparentes. Des dispositions devront être prises pour interdire l'accès au public en cas d'inondation.

### **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 1.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 1.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination qui augmentent la vulnérabilité et/ou créent de nouveaux logements sont interdits.

## **3. La zone VERT CLAIR**



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

### **3.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 4.2 et 4.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- les extensions significatives et annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

### **3.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;



- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

### **3.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

#### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil ;
- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'activité économique, de service public ou d'intérêt collectif (à l'exception des bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable), dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol de 20% par rapport à l'emprise initiale (à la date d'approbation du présent PPR), sous réserve que leur usage ne concerne pas l'hébergement de personnes ou l'habitation ;
- un seul garage d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- un seul abri de jardin d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

#### **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :



- les occupations et utilisations des sols mentionnées au paragraphe 4.3.A ;
- les extensions de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de la capacité d'accueil supérieure à 25 %, par rapport à la date d'approbation du présent PPR ;
- Les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa ;
- les locaux techniques ou sanitaires (vestiaire, etc.) et les infrastructures (tribune, etc.) indispensables au fonctionnement des équipements sportifs et de loisir, en l'absence d'alternative hors zone inondable. Ils devront compléter des installations existantes, ne pas être occupés en permanence et ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc.) ;
- les équipements légers permettant l'accès et l'accueil du public dans les sites naturels (par exemple à des fins d'éducation à l'environnement, d'observation ou de randonnée). Ces aménagements et constructions seront conçus sans remblai, de manière à être réversibles (démontables) et hydrauliquement transparentes. Des dispositions devront être prises pour interdire l'accès au public en cas d'inondation.

### C. Changement de destination

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 2.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 2.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination augmentant la vulnérabilité et/ou créant de nouveaux logements sont admis sous réserve de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence.

Dans le cadre d'une transformation de locaux existants impliquant un changement de destination, si le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée se situe initialement au-dessus de la cote de référence, l'aménagement peut y être réalisé sans prescription particulière, à la seule condition de ne pas aménager les éventuels sous-sols.

Si le niveau initial de la surface de plancher du rez-de-chaussée est situé sous la cote de référence, le fait de devoir situer le premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence peut se faire de deux manières :

1. rehausser le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée jusqu'à atteindre la cote de référence ;
- ou bien,



2. aménager le logement ou l'activité à l'étage supérieur (en vérifiant que le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel est situé au-dessus de la cote de référence).

Dans le cas n°2, les pièces de vie d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement seront situées à l'étage (de manière à permettre la poursuite d'une vie normale en cas d'inondation). Dans cette configuration, l'aménagement du rez-de-chaussée sera admis sous réserve :

- de ne pas y concevoir de pièce principale (pièces de séjour et de sommeil) ni de pièce de service indispensable (cuisine et salle de bain), mais uniquement des pièces de service à usage technique, ponctuel ou réservés à un usage de stockage ;
- que les biens ou équipements éventuels qui y seraient installés soient situés au-dessus de la cote de référence ou rendus invulnérables à l'eau ;

Ainsi, peuvent y être admises par exemple des pièces de type garage, abri, cellier, buanderie, cabinets, locaux techniques, débarras, séchoirs, dégagements ou dépendances, etc.

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.



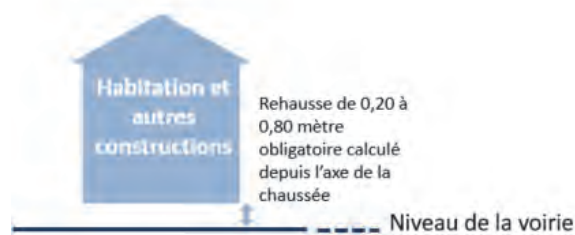
**Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone, la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel. Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée doit être d'au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la voie desservant le terrain.



Lorsque le terrain naturel objet de la construction présente une cote altimétrique supérieure ou égale 0,20 mètre mesuré depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer, la règle précédente ne s'applique pas. La construction doit s'adapter le plus possible au terrain naturel et la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée doit être située à une hauteur altimétrique d'au moins 0,20 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

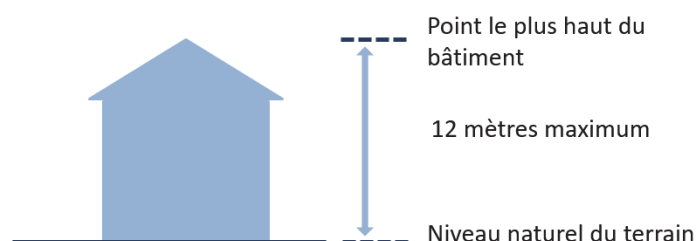
Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ combles aménageables).

**Constructions à usage d'habitation**

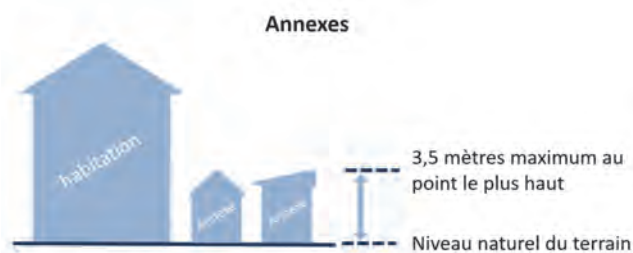


La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 12 m au point au plus haut du bâtiment, sauf en cas d'impératifs techniques dûment justifiés.

**Autres constructions**



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.  
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.



### **Emprise au sol :**

A la date d'approbation du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> :

- Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> :

- La limite d'une extension est fixée à 50 m<sup>2</sup>.

Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des voies expressives et des contournements d'agglomération
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation (RD643)
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de catégorie zéro et de première catégorie (RD932 et portion de la RD955 notamment)
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD21, RD12 notamment)
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.



### **Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings), ...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

### **L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

### **⇒ *Éléments identifiés au L151-19***

Il est interdit de détruire (sauf avis favorable du Maire en cas de bâtiment en ruine susceptible de représenter un danger), d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.



Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications: composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures des constructions à usage d'habitation :**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les plaques béton en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

#### **Règles générales de plantation :**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,....).

#### **Règles particulières :**

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel, agricole ou d'entrepôt est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer.



Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

#### **Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et trottoirs.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

##### Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.



### **Eaux usées domestiques et eaux vannes :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires des activités :**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### **Eaux pluviales**

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissellent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux (électriques, téléphoniques, etc.), doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.







Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.





## **Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) et ses secteurs Nd, Neq, Np, Ns et Nzh**

Les vocations principales de la zone N et de ses secteurs sont les suivantes :

	N : Zone naturelle
	Nd : Secteur naturel d'équipements (déchetterie)
	Neq : Secteur naturel comprenant des équipements existants
	Np : Secteur naturel accueillant un parc urbain
	Ns : Secteur naturel accueillant la station d'épuration
	Nzh : Secteur naturel de zone à dominante humide du SDAGE Artois Picardie

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.
- concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses (servitude I1 et I3)
- concernée par des sites et sols pollués ou potentiellement pollués :  
Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau de pollution du sol via une étude de pollution, avant tout projet de construction.
- concernée par des périmètres de protection de captage :

	Périmètre immédiat
	Périmètre rapproché
	Périmètre éloigné

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La commune est également concernée par les risques et contraintes ci-dessous :

### **Risques ponctuels d'effondrement**



Risques ponctuels d'effondrement

### **Risque d'effondrement**



Zones exposées au risque d'effondrement de cavités (Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter afin d'assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée)



### Canalisation de transport de matières dangereuses et zones de dangers – tracé à titre indicatif



Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)

### Axe de ruissellement



Ces axes de ruissellement sont indiqués à titre informatif. Il est conseillé de respecter un recul d'au moins 20 mètres de part et d'autres de ces axes, pour tout projet de construction

### Zones inondables



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Elément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du CU



Cheminement doux à préserver au titre de l'article L151-38 du CU



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve



Secteur concerné par des risques d'inondation (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et contraintes)



Emplacement réservé



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N



**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X	En Nd, Neq, Np et Ns	
Habitation	logement	X		L'extension des constructions à usage de logements et les annexes sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination sur les bâtiments identifiés
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination sur les bâtiments identifiés
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination sur les bâtiments identifiés
	cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Autorisé sans condition en Nd et Neq. Autorisé uniquement dans le cadre d'un changement de destination sur les bâtiments identifiés dans le reste de la zone N.



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé en Nd, Neq et en Ns	Interdit en zone N et dans les autres secteurs	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	Dans le secteur Np	Interdit en zone N et dans les autres secteurs	Seuls les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement et à la mise en valeur du parc urbain sont autorisés en Np.
	autres équipements recevant du public	Dans le secteur Np	Interdit en zone N et dans les autres secteurs	Seuls les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement et à la mise en valeur du parc urbain sont autorisés en Np.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	



## **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles et piscicoles (à l'exception du secteur Nzh) ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existants. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt naturel de la zone.

Dans le secteur Nd, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise au sol du secteur Nd.









Dans le secteur Neq, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements existants. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 90% de l'emprise au sol du secteur Neq.



Dans le secteur Np, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la valorisation du parc urbain. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise au sol du secteur Np.

Dans le secteur Ns, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration existante, son fonctionnement et son entretien. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise au sol du secteur Ns.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Chemin à préserver	<ul style="list-style-type: none"><li>- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.</li></ul>
 Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - haie et ripisylve  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - boisement  Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU - pâture	<ul style="list-style-type: none"><li>- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.</li></ul>
 Emplacement réservé	<ul style="list-style-type: none"><li>- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.</li></ul>
 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N	<ul style="list-style-type: none"><li>- Respecter l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</li></ul>
 Canalisation de gaz et zone de danger (Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout projet à l'intérieur de la zone de dangers)	Respecter les bandes de servitudes de part et d'autre de l'ouvrage (servitudes I1 et I3), à savoir : Périmètre non constructible et non plantable. Périmètre de maîtrise de l'urbanisation et notamment pour les établissements recevant du public



## **Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)**

La zone naturelle est concernée par 4 types de zones inondables :

### **Zones inondables**



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

### **La zone ROUGE**



Zones d'activités ou d'habitat, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation

#### **1.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 1.2 et 1.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisirs ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation, etc. ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- la création de nouveaux logements ;
- les extensions significatives et les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup>, les extensions d'activités économiques, les garages et les abris de jardin ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

### **1.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

### **1.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

#### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la continuité et à la pérennité de leur activité agricole, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 10m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.

#### **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :



- les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.



## C. Changement de destination

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 1.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 1.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination qui augmentent la vulnérabilité et/ou créent de nouveaux logements sont interdits.

## 2. La zone BLEUE



Zones d'activités ou d'habitat, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

### 2.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisir, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc...) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation, etc. ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

## **2.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

## **2.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.
- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'activité économique, de service public ou d'intérêt collectif (à l'exception des bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable), dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol de 20 % par rapport à l'emprise initiale (à la date d'approbation du présent PPR), sous réserve que leur usage ne concerne pas l'hébergement de personnes ou l'habitation ;
- un seul garage d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- un seul abri de jardin d'une surface inférieure à 12m<sup>2</sup>.



## **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions neuves, quelle que soit leur destination (exceptées celles interdites au paragraphe 2.1.);
- les occupations et utilisations des sols mentionnés au paragraphe 2.3.A ;
- les extensions de bâtiments existants, autres que celles mentionnées au paragraphe 2.3.A ;
- les annexes (y compris garages, abris de jardins, celliers, locaux techniques de type chaufferie, etc.) à des bâtiments existants, autres que celles mentionnées au paragraphe 2.3.A ;
- les extensions de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de la capacité d'accueil supérieure à 25 %, par rapport à la date d'approbation du présent PPR ;
- les opérations de démolition de bâtiments suivie de construction, dans les mêmes conditions que la construction neuve. L'emprise au sol peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.

## **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 2.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 2.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination augmentant la vulnérabilité et/ou créant de nouveaux logements sont admis sous réserve de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence.

Dans le cadre d'une transformation de locaux existants impliquant un changement de destination, si le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée se situe initialement au-dessus de la cote de référence, l'aménagement peut y être réalisé sans prescription particulière, à la seule condition de ne pas aménager les éventuels sous-sols.

Si le niveau initial de la surface de plancher du rez-de-chaussée est situé sous la cote de référence, le fait de devoir situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence peut se faire de deux manières :

1. rehausser le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée jusqu'à atteindre la cote de référence ;  
ou bien,
2. aménager le logement ou l'activité à l'étage supérieur (en vérifiant que le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel est situé au-dessus de la cote de référence).

Dans le cas n°2, les pièces de vie d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement seront situées à l'étage (de manière à permettre la poursuite d'une vie normale en cas d'inondation). Dans cette configuration, l'aménagement du rez-de-chaussée sera admis sous réserve :

- de ne pas y concevoir de pièce principale (pièces de séjour et de sommeil) ni de pièce de service indispensable (cuisine et salle de bain), mais uniquement des pièces de service à usage technique, ponctuel ou réservés à un usage de stockage ;
- que les biens ou équipements éventuels qui y seraient installés soient situés au-dessus de la cote de référence ou rendus invulnérables à l'eau ;



Ainsi, peuvent y être admises par exemple des pièces de type garage, abri, cellier, buanderie, cabinets, locaux techniques, débarras, séchoirs, dégagements ou dépendances, etc.

### **3. La zone VERT FONCE**



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, fortement ou très fortement exposées au risque d'inondation

#### **3.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 3.2, et 3.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, et résidences mobiles de loisir, ainsi que l'extension des terrains existants tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- la création de nouveaux logements ;
- les extensions significatives et les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup>, les extensions d'activités économiques, les garages et les abris de jardin ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

#### **3.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).



### **3.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

#### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la continuité et à la pérennité de leur activité agricole, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 10m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil.

#### **B. Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa.
- les locaux techniques ou sanitaires (vestiaire, etc.) et les infrastructures (tribune, etc.) indispensables au fonctionnement des équipements sportifs et de loisir, en l'absence d'alternative hors zone inondable, et à l'exclusion de bâtiments non directement liés à la vocation du site (ex : club house, bureaux, etc...). Ils devront compléter des installations existantes, ne pas être occupés en permanence et ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc.) ;

- Les équipements légers permettant l'accès et l'accueil du public dans les sites naturels (par exemple à des fins d'éducation à l'environnement, d'observation ou de randonnée). Ces aménagements et constructions seront conçus sans remblai, de manière à être réversibles (démontables) et hydrauliquement transparentes. Des dispositions devront être prises pour interdire l'accès au public en cas d'inondation.

### **C. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 1.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 1.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination qui augmentent la vulnérabilité et/ou créent de nouveaux logements sont interdits.

## **4. La zone VERT CLAIR**



Zones naturelles, agricoles ou d'habitat diffus, constituant les zones d'expansion de crues, faiblement ou moyennement exposées au risque d'inondation

### **4.1. Types de constructions, occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles sauf celles admises dans les paragraphes 4.2 et 4.3 ;
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- les habitations légères de loisir ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ou à des opérations d'aménagement admises par le présent règlement ;
- tous sous-sols ou caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les bâtiments présentant un risque pour l'environnement ou susceptible de créer un sur-accident en cas d'inondation ;
- l'implantation de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable : des personnes à mobilité réduite ou difficilement déplaçables (hôpitaux, maisons de retraite, etc.) ou des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation (prisons, hôpitaux psychiatriques) ou d'autres personnes vulnérables telles que par exemple les jeunes enfants (établissement scolaire, crèche) ;
- les extensions significatives et annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.



#### **4.2. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sans prescription**

Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRI :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRI et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).

#### **4.3. Types de constructions, occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions**

##### **A. Constructions admises sous la cote de référence**

*Avertissement : Exception faite des constructions agricoles, chaque projet est admis une seule fois par unité foncière : la répétition des demandes d'un même type sous la cote de référence est proscrite. Une mise à niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence est recommandée pour tous ces projets.*

*Les constructions admises sous la cote de référence ne doivent pas être transformées ultérieurement pour un autre usage que celui pour lequel elles ont été autorisées, la possibilité d'aménager ce type de locaux sous la cote de référence étant directement liée aux conditions et prescriptions énoncées ici.*

Sont admises, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liés au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes, sous réserve :
  - que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables ;
  - de ne pas créer de logement ;
  - et de ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc...).

Sont admises, sans mise à niveau de la surface de plancher à la cote de référence, une seule fois pour chaque unité foncière, et soumises au respect des conditions du présent chapitre, dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - que l'extension dispose d'un accès direct (depuis l'intérieur du bâtiment, sans passer par l'extérieur) à un étage refuge situé au-dessus de la cote de référence et suffisamment dimensionné au regard de la population potentiellement accueillie ;
  - que l'extension ne comprenne pas de pièce de sommeil ;
- une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'activité économique, de service public ou d'intérêt collectif (à l'exception des bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable), dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol de 20% par rapport à l'emprise initiale (à la date d'approbation du présent PPR), sous réserve que leur usage ne concerne pas l'hébergement de personnes ou l'habitation ;
- un seul garage d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- un seul abri de jardin d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.



### **Constructions admises au-dessus de la cote de référence**

Sont admises, sous réserve de situer le niveau de la surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et au respect des conditions du présent chapitre, et dans la mesure où elles limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les occupations et utilisations des sols mentionnées au paragraphe 4.3.A ;
- les extensions de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable<sup>5</sup>, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de la capacité d'accueil supérieure à 25 %, par rapport à la date d'approbation du présent PPR ;
- Les opérations de démolition de bâtiments existants suivies de construction, sur la même unité foncière, aux conditions suivantes :
  - que toute surface de plancher créée soit située au-dessus de la cote de référence ;
  - sans augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
  - sans augmentation des volumes soustraits à l'inondation. En effet, la surface bâtie sous la cote de référence (conditionnant le volume soustrait à l'inondation) ne doit pas être augmentée par rapport à la situation initiale, mais elle peut être distribuée différemment au sein de l'unité foncière, notamment pour permettre de relocaliser les constructions dans les parties les moins exposées à l'aléa ;
- les locaux techniques ou sanitaires (vestiaire, etc.) et les infrastructures (tribune, etc.) indispensables au fonctionnement des équipements sportifs et de loisir, en l'absence d'alternative hors zone inondable. Ils devront compléter des installations existantes, ne pas être occupés en permanence et ne pas aggraver les conditions d'écoulements (constructions sur vide sanitaire, structures métalliques transparentes à l'écoulement, etc.) ;
- les équipements légers permettant l'accès et l'accueil du public dans les sites naturels (par exemple à des fins d'éducation à l'environnement, d'observation ou de randonnée). Ces aménagements et constructions seront conçus sans remblai, de manière à être réversibles (démontables) et hydrauliquement transparentes. Des dispositions devront être prises pour interdire l'accès au public en cas d'inondation.

### **B. Changement de destination**

*Rappels :*

*Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité sont admis sans prescription au paragraphe 2.2. Dans ce cas, il n'est pas prescrit mais seulement recommandé de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence*

*Conformément au paragraphe 2.1., l'implantation en zone inondable de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable étant interdite, un changement de destination d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet d'implanter de nouveaux bâtiments de ce type dans la zone.*

Les changements de destination augmentant la vulnérabilité et/ou créant de nouveaux logements sont admis sous réserve de situer le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence.

Dans le cadre d'une transformation de locaux existants impliquant un changement de destination, si le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée se situe initialement au-dessus de la cote de référence, l'aménagement peut y être réalisé sans prescription particulière, à la seule condition de ne pas aménager les éventuels sous-sols.

Si le niveau initial de la surface de plancher du rez-de-chaussée est situé sous la cote de référence, le fait de devoir situer le premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote de référence peut se faire de deux manières :

1. rehausser le niveau de la surface de plancher du rez-de-chaussée jusqu'à atteindre la cote de référence ;



ou bien,

2. aménager le logement ou l'activité à l'étage supérieur (en vérifiant que le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel est situé au-dessus de la cote de référence).

Dans le cas n°2, les pièces de vie d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement seront situées à l'étage (de manière à permettre la poursuite d'une vie normale en cas d'inondation). Dans cette configuration, l'aménagement du rez-de-chaussée sera admis sous réserve :

- de ne pas y concevoir de pièce principale (pièces de séjour et de sommeil) ni de pièce de service indispensable (cuisine et salle de bain), mais uniquement des pièces de service à usage technique, ponctuel ou réservés à un usage de stockage ;
- que les biens ou équipements éventuels qui y seraient installés soient situés au-dessus de la cote de référence ou rendus invulnérables à l'eau ;

Ainsi, peuvent y être admises par exemple des pièces de type garage, abri, cellier, buanderie, cabinets, locaux techniques, débarras, séchoirs, dégagements ou dépendances, etc.

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.



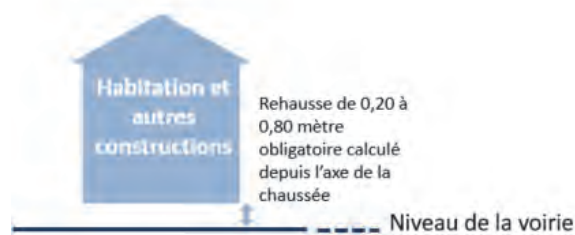
**Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone, la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel. Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée doit être d'au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la voie desservant le terrain.



Lorsque le terrain naturel objet de la construction présente une cote altimétrique supérieure ou égale 0,20 mètre mesuré depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer, la règle précédente ne s'applique pas. La construction doit s'adapter le plus possible au terrain naturel et la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée doit être située à une hauteur altimétrique d'au moins 0,20 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

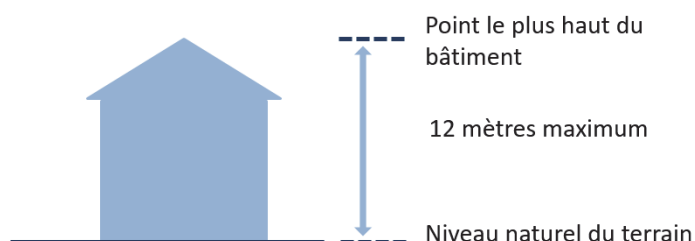
Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ combles aménageables).

**Constructions à usage d'habitation**

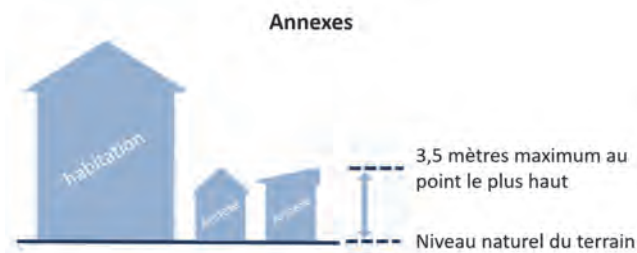


La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 12 m au point au plus haut du bâtiment, sauf en cas d'impératifs techniques dûment justifiés.

**Autres constructions**



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.  
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.



### **Emprise au sol :**

A la date d'approbation du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> :

- Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> :

- La limite d'une extension est fixée à 50 m<sup>2</sup>.

Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des voies expresses et des contournements d'agglomération
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation (RD643)
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de catégorie zéro et de première catégorie (RD932 et portion de la RD955 notamment)
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD21, RD12 notamment)
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.



### **Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial et de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre et de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings), ...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

### **L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

### **⇒ *Éléments identifiés au L151-19***

Il est interdit de détruire (sauf avis favorable du Maire en cas de bâtiment en ruine susceptible de représenter un danger), d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.



Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications: composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures des constructions à usage d'habitation :**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les plaques béton en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

#### **Règles générales de plantation :**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté, .).

#### **Règles particulières :**

La création ou l'extension de bâtiment à usage autre que d'habitation est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de



stationnement à créer.

Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

#### **Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et trottoirs.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

##### Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.



### **Eaux usées domestiques et eaux vannes :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires des activités :**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### **Eaux pluviales**

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux (électriques, téléphoniques, etc.), doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.





**Annexe 1 : Liste des essences bocagères locales imposées**

⇒ **ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES**

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

⇒ **ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE**

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula ou verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLEES MARCESCENTS**

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)



## HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

### ⇒ HAIE ET ARBRES ISOLES

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

### ⇒ PLANTES GRIMPANTES

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)



**Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés**

⇒ **POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX**

- Ascahire
- Baguette violette
- Baguette d'hiver
- Belle fleur double
- Cabarette
- Colapuis
- Court pendu rouge
- Double bon pommier rouge
- Gosselet
- Gueule de mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Marie Doudou
- Maroillaise
- Petit bon ente
- Rambour d'hiver
- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette des Capucins
- Reinette Descardre
- Reinette étoilée
- Sang de Bœuf
- Transparente blanche

⇒ **POMMES A CIDRE**

- Amère nouvelle
- Armagnac
- Carisi à longue queue
- Doux corier
- Du verger
- Marseigna
- Normandie blanc

⇒ **POIRIERS**

- Beurré d'Hardenpont
- Belle Angevine
- Comtesse de Paris
- Duchesse d'Angoulême
- Docteur Jules Guyot
- Jean Nicolas
- Poire de curé
- Poire de Livre
- Poire à côte d'or
- Sans pépins
- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu
- Triomphe de Vienne



⇒ **CERISIERS**

- Cerise blanche d'Harcigny
- Griotte de Lemé
- Griotte du Nord
- Guigne noir de Ruesnes
- Gros Bigarreau de La Groise

⇒ **PRUNIERS**

- Abricotée jaune
- Coe Violette
- Goutte d'or de Coe
- Monsieur hâtif
- Noberte
- Prune de Floyon
- Prune Madeleine,
- Reine Claude d'Athan
- Reine Claude dorée,
- Reine Claude rouge hâtive
- Sainte Catherine