

DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE (43)

COMMUNE de VEZEZOUX

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1

REGLEMENT D'URBANISME



Septembre 2019

Ref : 45522

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 26 juin 2015

ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 25 mars 2019

APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...

TABLE DES MATIERES

Préambule	4
<i>Les zones urbaines</i>	6
La zone Ud	6
La zone Ug	9
La zone Ue	13
La zone Ui	16
La zone Up	19
<i>Les zones à urbaniser</i>	22
La zone AUg	22
<i>Les zones agricoles</i>	25
La zone A	25
La zone Ac	29
<i>Les zones naturelles</i>	33
La zone N	33
La zone Nhe	37
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	40
PPri	47

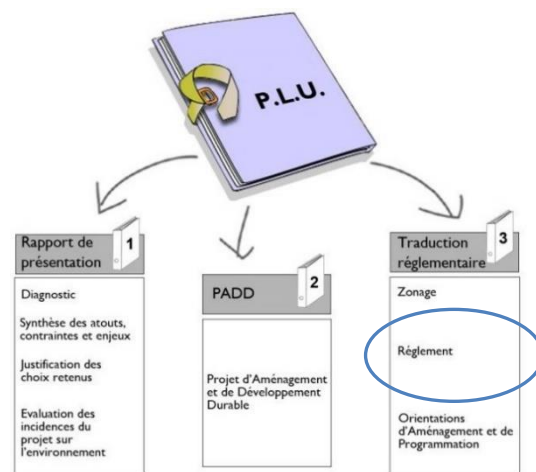
PREAMBULE

Le règlement est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux,
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains,
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

et de documents graphiques composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables,
- d'une planche d'informations complémentaires permettant de connaître l'ensemble des risques potentiels.



Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Le présent règlement divise le territoire communal en :

Zones urbaines U, secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).
- **La zone Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).
- **La zone Ue** est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général, liés aux activités administratives, touristiques, de services et commerces, de sports, culturels ou de loisirs.
- **La zone Ui** est une zone destinée à l'implantation d'activités de toutes natures secondaires ou tertiaires.
- **La zone Up** cible une propriété bâtie ancienne constituée d'éléments patrimoniaux intéressants à préserver (architecture bourgeoise, château... entouré de parc arboré et de jardins d'agrément).

Zones à urbaniser AU, secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **La zone AUg** est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitation. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Zones agricoles A, secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **La zone A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone Ac** un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

Zones naturelles et forestières N.

- **La zone N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- **La zone Nhe** correspond à un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'existant pour conforter la vocation d'équipements. Ce secteur se situe ponctuellement à l'intérieur de la zone naturelle.

Le présent règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les documents graphiques comportent des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Pour information :

- ✓ *Article L151-19, modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*
- Des **verts de proximité** (fonds de parcelle, jardins d'agrément, potagers, parcs arborés, ...) sont à préserver et à mettre en valeur. Toute construction est interdite.
- Un arbre est identifié et à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour information :

- ✓ *Article L151-23, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.(...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*
- ✓ *Article *R421-23, Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : « (...) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (...) ».*
- Les **boisements** sont à préserver et mettre en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement.
- Les **ripisylves existantes** sont à préserver et mettre en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires ...).

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- Des verts de proximité (fonds de parcelle, jardins d'agrément, potagers, parcs arborés, ...) sont à préserver et à mettre en valeur.
Toute construction est interdite.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (sous condition)	* ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Bureau		X	* ne pas porter atteinte à la morphologie des habitations avoisinantes.
	Centre de congrès et d'exposition		X	

2 • CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder **6 m**.

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les pentes de toitures doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
- Les toitures doivent être à deux pentes et couvertes de tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
 - pour les annexes de l'habitation dont la pente de toiture sera adaptée à la destination et au matériau employé.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum nécessaire.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles n'excéderont pas une hauteur de 2 m et devront être traitées :
 - soit par un muret (d'une hauteur maximale d'1m), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
 - soit par un grillage, doublé d'une haie composée d'essences locales.
 - soit d'une haie composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 20% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ou protégées des vues par un masque végétal.

Stationnement :**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place minimum par logement ou hébergement,
- Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou d'une restructuration d'un bâtiment existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Stationnement des cycles :

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette disposition s'applique pour une création de plancher de plus de 250 m².

3 • EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- Des **verts de proximité (fonds de parcelle, jardins d'agrément, potagers, parcs arborés, ...)** sont à préserver et à mettre en valeur. Toute construction est interdite.
- Un arbre est identifié et à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	L'aménagement (notamment pour mise aux normes environnementales) est autorisé pour les bâtiments agricoles existants.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (sous condition)	* que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (sous condition)	* ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Bureau		X	* ne pas porter atteinte à la morphologie des habitations avoisinantes.
	Centre de congrès et d'exposition		X	

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 10 m à l'alignement du RD16.
- 3 m par rapport aux limites des voies (autre que le RD16) et emprises publiques.

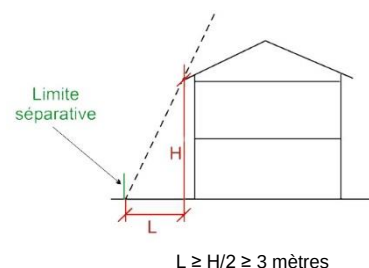
Règles alternatives :

L'implantation est libre pour :

- les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.
- les constructions en second rang, les parcelles dites « en drapeau ».
- les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne respectant pas la règle.
- les annexes de l'habitation.
- la reconstruction après destruction accidentelle. La construction pourra être implantée à l'identique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans tous les cas où les bâtiments ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.



Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 9 m.

Cette hauteur est portée à 3.50 m en limite séparatives.

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les pentes de toitures doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
- Les toitures doivent être à deux pentes et couvertes de tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.

- pour les annexes de l'habitation dont la pente de toiture sera adaptée à la destination et au matériau employé.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum nécessaire.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles n'excéderont pas une hauteur de 2 m et devront être traitées :
 - soit par un muret (d'une hauteur maximale d'1 m), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
 - soit par un grillage, doublé d'une haie composée d'essences locales.
 - soit d'une haie composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

Stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement ou hébergement,
- Pour toutes les autres destinations de constructions autorisées: 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette disposition s'applique pour une création de plancher de plus de 250 m².

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les opérations d'aménagement à partir de 3 lots, à raison d'une opération par unité foncière à la date du PLU, devront traiter les accès et les réseaux par des équipements communs.

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation de constructions et d'équipements, publics ou privés, d'intérêt général, liés aux activités administratives, touristiques, de services et commerces, de sports, culturels ou de loisirs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

2 • CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 10 m à l'égout ou 9 m à l'acrotère de la toiture terrasse.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les pentes de toitures doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum nécessaire.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles n'excéderont pas une hauteur de 2 m et devront être traitées :
 - soit par un muret (d'une hauteur maximale d'1 m), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
 - soit par un grillage, doublé d'une haie composée d'essences locales.
 - soit d'une haie composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

Stationnement :**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place minimum par logement.
- Pour toutes les autres destinations de construction autorisées : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette disposition s'applique pour une création de plancher de plus de 250 m².

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone Ui est une zone destinée à l'implantation d'activités de toutes natures secondaires ou tertiaires.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

<u>Destinations</u>	<u>Sous destinations</u>	<u>Interdiction</u>	<u>Autorisation</u>	<u>Conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	*d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

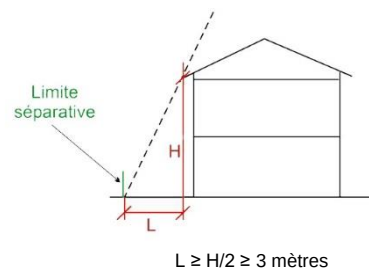
Règle alternative :

L'implantation est libre pour :

- les locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
- la reconstruction après destruction accidentelle. La construction pourra être implantée à l'identique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans tous les cas où les bâtiments ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 9 m à l'égout ou 7 m à l'acrotère de la toiture terrasse.

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.
- La règle de hauteur ne s'applique pas pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans le cas de toitures,
 - les pentes doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
 - Les couvertures seront en tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles devront être traitées :
 - soit par un grillage, doublé d'une haie composée d'essences locales.
 - soit d'une haie composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

Stationnement :Stationnement des véhicules motorisés :

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

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone Up cible une propriété bâtie ancienne constituée d'éléments patrimoniaux intéressants à préserver (architecture bourgeoise, château... entouré de parc arboré et de jardins d'agrément).

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Des **verts de proximité (fonds de parcelle, jardins d'agrément, potagers, parcs arborés, ...)** sont à préserver et à mettre en valeur. Toute construction est interdite.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	*Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que ce changement ne compromette pas les qualités paysagères des sites. *L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. *Les annexes de l'habitation sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m².
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
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		
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée.

Les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente à l'existant.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants, des matériaux de teinte similaire à ceux d'origine seront utilisés et les pentes de toiture seront adaptées au matériau employé.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Stationnement :

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

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitation. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Des **verts de proximité (fonds de parcelle, jardins d'agrément, potagers, parcs arborés, ...)** sont à préserver et à mettre en valeur. Toute construction est interdite.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Règles alternatives :

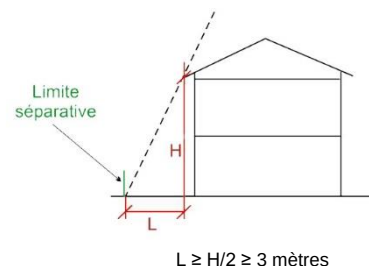
L'implantation est libre pour :

- les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

- les constructions en second rang, les parcelles dites « en drapeau ».
- les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne respectant pas la règle.
- les annexes de l'habitation.
- la reconstruction après destruction accidentelle. La construction pourra être implantée à l'identique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans tous les cas où les bâtiments ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.



Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 3 m à l'égout pour toutes les constructions.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les pentes de toitures doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
- Les toitures doivent être à deux pentes et couvertes de tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
 - pour les annexes de l'habitation dont la pente de toiture sera adaptée à la destination et au matériau employé.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum nécessaire.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles n'excéderont pas une hauteur de 2 m et devront être traitées :
 - soit par un muret (d'une hauteur maximale d'1 m), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
 - soit par un grillage, doublé d'une haie composée d'essences locales.
 - soit d'une haie composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

Stationnement :**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement ou hébergement,
- Pour toutes les autres destinations de constructions autorisées: 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette disposition s'applique pour une création de plancher de plus de 250 m².

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les opérations d'aménagement à partir de 3 lots, à raison d'une opération par unité foncière à la date du PLU, devront traiter les accès et les réseaux par des équipements communs.

Desserte par les voies publiques ou privées :**Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Les **boisements** sont à préserver et mettre en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement.
- Les **ripisylves existantes** sont à préserver et mettre en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPI annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	-Seules les extensions des constructions agricoles existantes sont autorisées, sans limite de surface. -Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole des terrains. -Conformité avec le règlement du PPRI.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	-L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique * qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² . -La construction et l'extension d'annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve : *d'être limitées à une emprise au sol de 50 m ² maximum. *et d'être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.

				-La réhabilitation des constructions existantes est autorisée. -Conformité avec le règlement du PPRI.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
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 (sous condition)	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

Hauteur des constructions :

Règles générales :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 6m.

Règles alternatives :

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou pourront atteindre la cote de niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la façade sur rue de la construction voisine.
- La règle de hauteur ne s'applique pas pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans le cas de toitures,
 - les pentes doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
 - Les couvertures seront en tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
 - pour les annexes de l'habitation dont la pente de toiture sera adaptée à la destination et au matériau employé.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum nécessaire.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Les boisements. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement.
 - Les ripisylves existantes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
 - Le maillage bocager (haies bocagères et alignements d'arbres). Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Stationnement :

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

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone Ac correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. Les constructions de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Les **boisements** sont à préserver et mettre en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNpi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNpi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	-Les constructions et installations destinées à l'activité agricole sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à cette activité. -Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole des terrains. -Conformité avec le règlement du PPRi.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	-L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique * qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² . -La construction et l'extension d'annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve : *d'être limitées à une emprise au sol de 50 m ² maximum. *et d'être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.

				-La réhabilitation des constructions existantes est autorisée. -Conformité avec le règlement du PPRI.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
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 (sous condition)	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de

- 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- 10 m à l'alignement de la RD16.

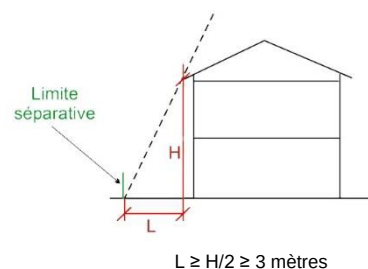
Règles alternatives :

En dehors de la RD16, l'implantation est libre pour :

- les locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
- les annexes de l'habitation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans tous les cas où les bâtiments ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.



Hauteur des constructions :**Règles générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder :

- 6 m pour les habitations.
- 10 m pour les serres agricoles,
- 12 m pour les bâtiments agricoles, les silos.

Règles alternatives :

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou pourront atteindre la cote de niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la façade sur rue de la construction voisine.
- La règle de hauteur ne s'applique pas pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans le cas de toitures,
 - les pentes doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
 - Les couvertures seront en tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
 - pour les annexes de l'habitation dont la pente de toiture sera adaptée à la destination et au matériau employé.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum nécessaire.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Les **boisements**. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement.
 - Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres). Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Stationnement :

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

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction nouvelle dont le raccordement à l'assainissement est reconnue, doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Les **boisements** sont à préserver et mettre en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement.
- Les **ripisylves existantes** sont à préserver et mettre en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNpi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNpi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	Seule l'extension des constructions agricoles et forestières existantes est autorisée.
	Exploitation forestière		X (sous condition)	Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. -Conformité avec le règlement du PPRI.
Habitation	Logement		X (sous condition)	Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique * qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² . La construction et l'extension d'annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve : *d'être limitées à une emprise au sol de 50 m ² maximum. *et d'être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.

				- La réhabilitation des constructions existantes est autorisée. - Conformité avec le règlement du PPRI.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
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 (sous condition)	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

Hauteur des constructions :

Règles générales :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 6m.

Règles alternatives :

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou pourront atteindre la cote de niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la façade sur rue de la construction voisine.
- La règle de hauteur ne s'applique pas pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans le cas de toitures,
 - les pentes doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
 - Les couvertures seront en tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
 - pour les annexes de l'habitation dont la pente de toiture sera adaptée à la destination et au matériau employé.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum nécessaire.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Les boisements. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement.
 - Les ripisylves existantes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
 - Le maillage bocager (haies bocagères et alignements d'arbres). Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Stationnement :

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

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone Nhe correspond à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'existant pour conforter la vocation d'équipements. Ce secteur se situe ponctuellement à l'intérieur de la zone naturelle.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
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		
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	-Conformité avec le règlement du PPRI.
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de la toiture, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 10 m.

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les pentes de toitures doivent être inférieures à 30° (soit 57%).
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles de teinte rouge.
- Les terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :
 - dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.
 - pour les serres, les vérandas, les verrières dont la pente et la teinte de toiture seront adaptées au matériau employé.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces invasives sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

Stationnement :

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

3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le PLU peut interdire, soumettre à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques (R151-30 et 33) pour les 5 destinations et 20 sous destinations suivantes (R151-27 et 28). **Liste fermée.**

25 novembre 2016

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 51 sur 145

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR : LHAL1622621A

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Art. 1^{er}. – La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^{er} de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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.

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.

Art. 2. – La destination de construction « habitation » prévue au 2^e de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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.

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.

Art. 3. – La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3^e de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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 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.

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

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

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.

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

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.

Art. 4. – La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Art. 5. – La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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.

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

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

Art. 6. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

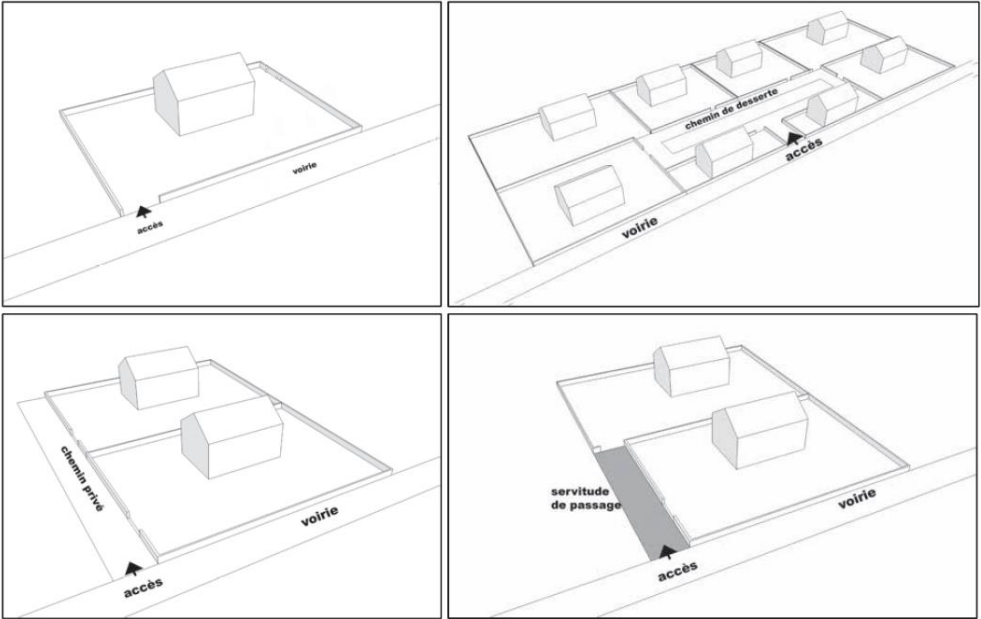
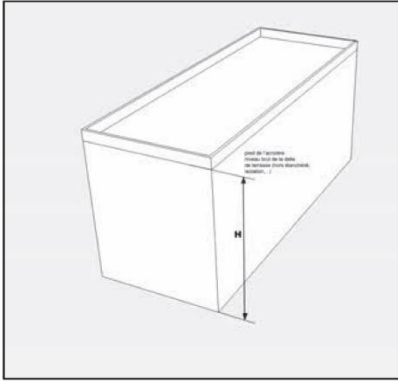
Fait le 10 novembre 2016.

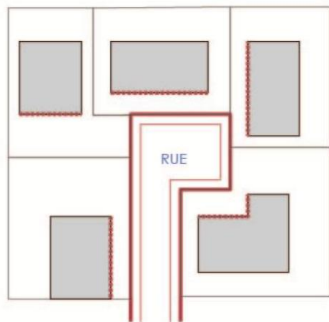
Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
L. GIROMETTI*

DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Issues de la fiche technique éditée par le ministère de la cohésion des territoires
(lexique national d'urbanisme)

Abri de jardin	Les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.
Accès	L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.  <i>Illustration non opposable</i>
Acrotère	Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée. La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.  <i>Illustration non opposable</i>
Alignement	Limite entre le terrain du projet et le domaine public ou une voie privée.

*Illustration non opposable*

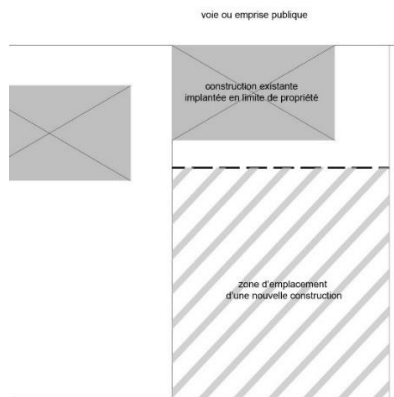
Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application du règlement.

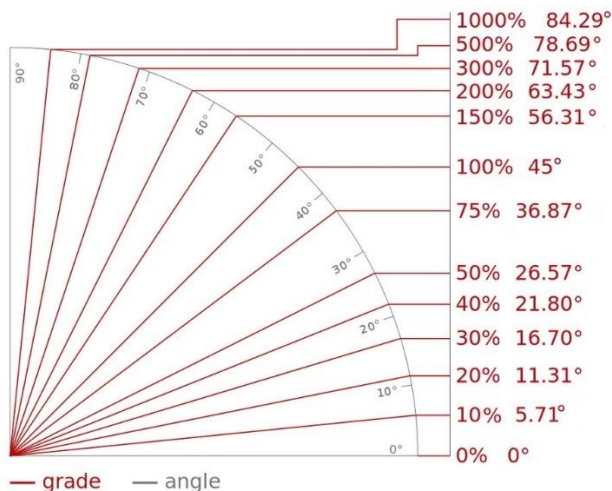
Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application

du règlement.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (ou une même voie présente sur plusieurs façades du terrain), la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application du règlement. Les alignements sur les autres voies seront considérés comme des limites séparatives, les marges de retrait à appliquer seront donc relatives à celles des limites séparatives.

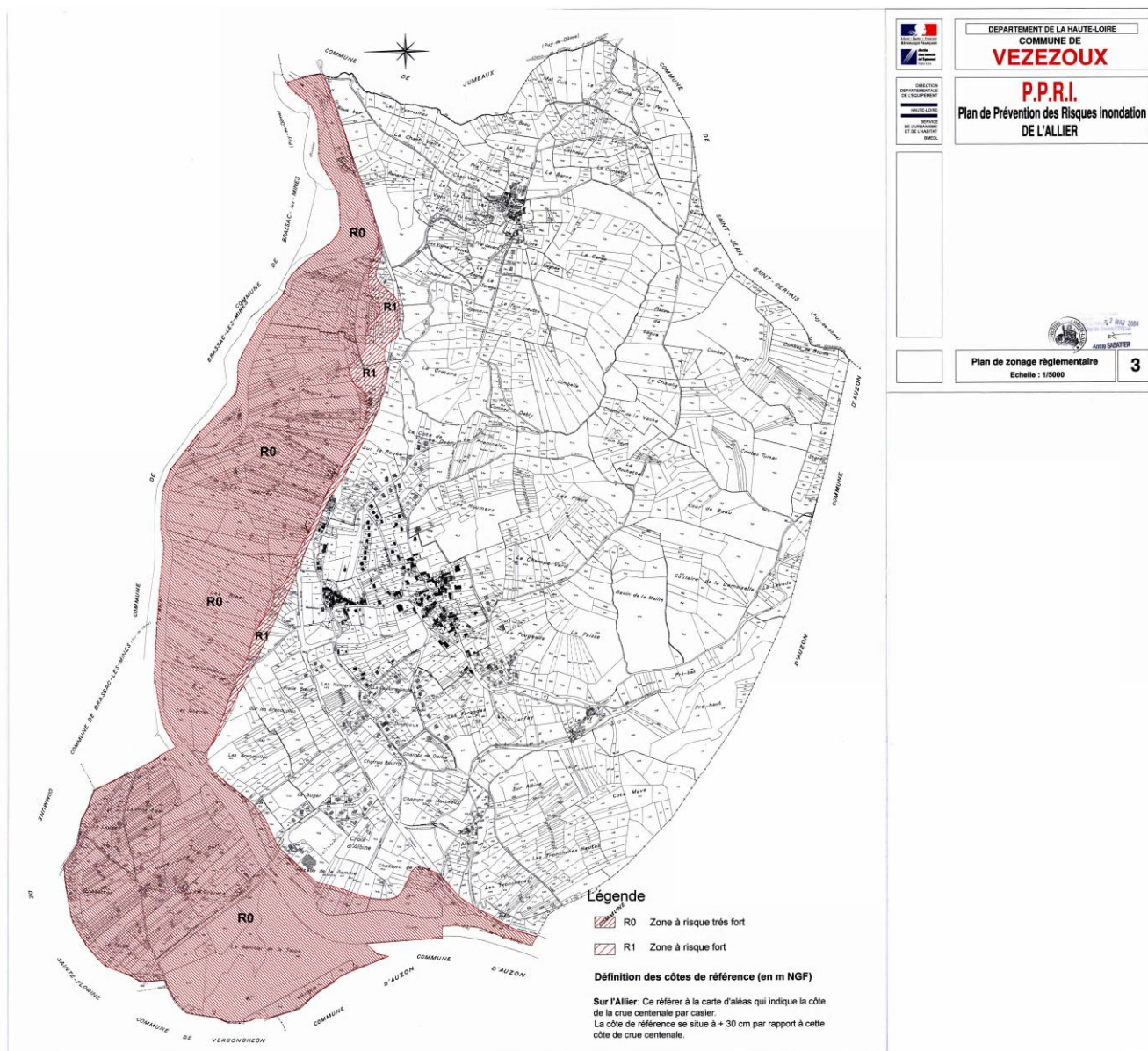
Annexe	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien 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.
Bâtiment	Un bâtiment est une construction couverte et close.
Clôture	Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.
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 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.
Construction principale	Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m ² .
Construction en second rang	Construction située à l'arrière d'une construction existante sur une même parcelle.

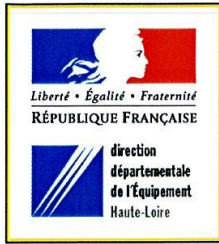
*Illustration non opposable*

Éléments architecturaux	Sont considérés comme des éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que les portiques, les auvents, les bandeaux.... ne créant pas de surface de plancher.
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.
Espace libre	Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.
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.
Faitage	Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.
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.
Limite séparative	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
Niveau	Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.
Ouvertures	Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.
Pentes de toiture	Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture. 

	<i>Equivalence degrés et pourcentages</i>
Parcelle en drapeau	Parcelle située en arrière d'une autre et ayant un accès sur le domaine public. PARCELLE EN DRAPEAU <i>Illustration non opposable</i>
Recul (par rapport à l'alignement)	Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction. <i>Illustration non opposable</i>
Réhabilitation	Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition reconstruction.
Retrait (par rapport aux limites séparatives)	Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies). <i>Illustration non opposable</i>

Saillie	On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.
Sol naturel	Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
Surélévation	Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Article R111-22 du code de l'urbanisme)
Terrain (ou unité foncière)	Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.
Voies ou emprises publiques	La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.





DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE

VEZEZOUX

**DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT**

HAUTE-LOIRE

**SERVICE
DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**

BMEDL

P.P.R.I.

**Plan de Prévention des Risques inondation
DE L'ALLIER**



Vu pour être annexé
à l'arrêté
Pour le Préfet : 2 MAR 2004
Le Chef de Bureau Urbanisme

ds

Annie SABATIER

REGLEMENT

4

SOMMAIRE

REGLEMENT- PPRI - VEZEZOUX	N° de page
- Titre I - portée du règlement du PPRI	
Article 1 - Champ d'application	3
Article 2 - Effets du PPRI	3
- Titre II - Dispositions réglementaires du PPRI	
- Objet des mesures de prévention	4
- Définitions remarques préliminaires	4/6
<u>Chapitre I - Dispositions réglementaires applicables en</u> Zone Rouge	7
<u>(Aléa Très Fort et Aléa Fort)</u>	
Secteur R0 (aléa Très fort)	
<u>Article 1</u> - Occupations et utilisations du sol interdites	8
<u>Article 2</u> - Occupations et utilisations du sol admises.	8
<u>Article 3</u> - Prescriptions applicables aux constructions nouvelles, extensions, installations et équipements	9
<u>Article 4</u> - Prescriptions relatives à l'utilisation du sol et des espaces pour préserver les zones d'écoulement et d'expansion des crues.	9
<u>Article 5</u> - Prescriptions et recommandations applicables au bâti et équipements existants.(Liste C)	9
Secteur R1 (aléa fort)	
<u>Article 1</u> - Occupations et utilisations du sol interdites	10
<u>Article 2</u> - Occupations et utilisations du sol admises.	10
<u>Article 3</u> - Prescriptions applicables aux constructions nouvelles, extensions, installations et équipements	11
<u>Article 4</u> - Prescriptions relatives à l'utilisation du sol et des espaces pour préserver les zones d'écoulement et d'expansion des crues.	11
<u>Article 5</u> - Prescriptions et recommandations applicables au bâti et équipements existants. (Liste C).	11

Prescriptions / Recommandations

	N° de page
<u>LISTE A</u>	
prescriptions communes applicables aux constructions nouvelles , extensions mesurées, installations et équipements situés en zone inondable réglementée	12/13
<u>LISTE B</u>	
Prescriptions relatives à l' utilisation du sol et des espaces situés en zone inondable (visant à la préservation des zones d'écoulement d'expansion des crues)	14
<u>LISTE C</u>	
Prescriptions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable	15/16
<u>LISTE D</u>	
Recommandations applicables à l' exploitation et à l'utilisation des constructions et équipements existants en zone inondable.	17

TITRE I - PORTEE du REGLEMENT du P.P.R.I.**ARTICLE 1 - CHAMP d'APPLICATION**

Le présent règlement du P.P.R.I. s'applique à la partie du territoire de la commune de VEZEZOUX concernée par la rivière ALLIER (voir périmètre annexé à l'arrêté préfectoral de prescription).

Il détermine les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour lutter contre le risque d'inondation, seul risque naturel prévisible pris en compte dans le présent PPRI.

Conformément à l'article 3 du décret N° 95-1089 du 5 octobre 1995, le présent règlement précise, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables, ainsi que les mesures de prévention et de protection.

Le territoire de la commune inclus dans le périmètre du P.P.R. est classé en une zone rouge fortement exposée au risque inondation.

ARTICLE 2 - EFFETS du P.P.R.

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage et du Maître d'Ouvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Le P.P.R. vaut Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il doit figurer en annexe au document d'Urbanisme (POS, PLU, C.C.) éventuellement en vigueur sur la commune, conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme.

Le non-respect de certaines règles du P.P.R. ouvre la possibilité pour les assurances de déroger à certaines règles d'indemnisation des catastrophes naturelles.

TITRE II - DISPOSITIONS du P.P.R.

OBJET des MESURES de PREVENTION

Les mesures de prévention définies ci-après sont destinées à protéger les personnes, à limiter les dommages aux biens et activités existants et à éviter un accroissement des dommages dans le futur.

Elles consistent soit en des interdictions visant l'utilisation ou l'occupation des sols, soit en des mesures destinées à réduire les dommages.

Tout aménagement destiné à réduire le risque inondation doit faire l'objet d'une étude hydraulique détaillée et être soumis pour avis au service de l'Etat chargé de la prévention des crues.

DEFINITION - REMARQUES PRELIMINAIRES

Le classement en zones indiqué dans le Plan de Prévention des Risques concerne la parcelle. Les bâtiments qui y sont implantés peuvent présenter des planchers dont les niveaux sont au-dessus de la crue centennale : ils ne seraient donc pas inondés en crue centennale. A contrario, les planchers dont les niveaux sont au-dessous de la crue centennale seraient inondés en crue centennale. Localement, de petits secteurs qui ne pouvaient être identifiés pourraient être inondés, partiellement par remontée des eaux dans les canalisations d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales. Pour les parcelles non inondables en crue centennale mais situées en périphérie immédiate de la zone inondable, il convient de ne pas aménager de locaux en sous sol à un niveau inférieur à la cote de référence ; si l'on veut se prémunir des inondations en crue centennale.

Le classement en zone de risque (très fort, fort,) est effectué à partir de la grille définissant les hauteurs d'eau et les vitesses pour la crue centennale retenue comme crue de référence. La cote dite « de référence » a été introduite pour intégrer la marge de 30 cm prenant en compte les imprécisions dans l'estimation des cotes. C'est également une marge de précaution pour les projets et aménagements neufs.

L'objectif du P.P.R.I. est d'afficher le niveau de risque et de définir les dispositions à prendre en compte par rapport au risque inondation dans les autorisations d'urbanisme. Ces dispositions propres à chaque zone s'appliquent aux équipements neufs et aux aménagements des constructions et installations existantes.

Constructions et équipements existants

Les constructions et équipements existants sont ceux qui existent à la date d'approbation du présent règlement dans l'état où ils se trouvent : les travaux de rénovation ou d'amélioration sont soumis aux prescriptions applicables au bâti et ouvrages existants (circulaire du 24 Avril 1996). L'exploitation et l'utilisation des bâtiments et ouvrages existants est soumise aux recommandations édictées (liste C).

Extension mesurée (assortie des prescriptions de la liste A)

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, il s'agit de travaux rendant plus habitable la construction sans création de logement supplémentaire.

- Pour les autres bâtiments, il s'agit de travaux d'adaptation ou de modernisation rendus nécessaires par l'évolution de l'activité (adaptation aux normes...) n'entraînant pas de changement de destination du ou des bâtiments.

- L'extension de surface bâtie, est limitée en surface. Une seule extension mesurée dans la limite des surfaces indiquées sera autorisée.

En zone rouge (R0) à 10 m² pour locaux sanitaires, techniques de loisirs.

En zone rouge (R1) à 20 m² d'emprise au sol ou, pour l'extension d'activités économiques, d'une augmentation maximale de 20 % de l'emprise au sol, à condition d'en limiter la vulnérabilité avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes.

Etablissements recevant du public (E.R.P.)

- ERP permanents et de grande capacité : constructions classées « Etablissement Recevant du Public » de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie de plusieurs dizaines de personnes.

- ERP permanents de faible capacité : constructions classées « Etablissement Recevant du Public » de 5^{ème} catégorie dont la capacité est limitée à quelques dizaines de personnes.

- ERP non permanents : cela concerne les installations qui
. compte tenu de leurs caractéristiques sont classées Etablissements Recevant du Public (ERP)
. ne sont pas des constructions (amovibles, démontables ou déplaçables)
. sont mises en place pour une durée limitée dans le temps.

Manifestations occasionnelles

La tenue de manifestations occasionnelles nécessitant l'occupation d'espaces classés en zone inondable ne peut être traité par le présent règlement.

Ces autorisations sont délivrées par les autorités compétentes après avis de la sous commission chargée de la sécurité qui prendra en compte :

- la nature de la manifestation
- la période de l'année à laquelle elle se déroule
- la durée de la manifestation
- l'existence d'un réseau de surveillance et d'alerte des crues
- le délai d'alerte

- la configuration du site : voie d'accès et d'évacuation.
- les dispositifs de surveillance et de sécurité mis en oeuvre

Changement de destination

Il s'agit de travaux intérieurs soumis à permis de construire et de tout changement de l'activité exercée ou de l'affectation initiale.

Sont interdits ceux qui induiraient une aggravation de la vulnérabilité humaine par augmentation de la présence humaine soit en nombre d'occupants, soit en durée d'occupation (locaux de sommeil...) ou une augmentation de la vulnérabilité économique (valeur des biens après transformation pour adaptation à la nouvelle destination).

Sont autorisés sous réserve des prescriptions réglementaires le changement de destination qui conduit :

- au maintien strict de la vulnérabilité humaine et/ou économique
- à la baisse de la vulnérabilité humaine, sous réserve de limiter par des dispositions la vulnérabilité économique (prescriptions de la liste A)

Reconstruction

La démolition d'un bâtiment existant et son remplacement par la construction d'un bâtiment constitue une construction nouvelle soumise aux prescriptions de la liste A.

Rénovation/Amélioration

Sous réserve qu'il ne s'agisse pas de reconstruction ni de travaux de transformation conduisant à un changement de destination (traités ci-dessus).

Les travaux seront soumis aux prescriptions applicables aux bâtiments existants.

*** Zone dite « non urbaine »**

Il s'agit de secteur à vocation agricole, d'espaces vierges ou à protéger (espaces naturels, zones de risques...) ou d'espaces situés en périphérie des bourgs et hameaux comportant éventuellement quelques constructions anciennes dispersées, quel que soit le classement de ces zones dans le document d'urbanisme éventuellement existant.

*** Zone dite « urbaine »**

Il s'agit d'espaces comportant des bâtiments, des aménagements, des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettant d'admettre immédiatement une ou des constructions ou équipements.

Cote de référence

la cote de référence retenue correspond à la cote de la plus haute crue connue (crue centennale des cartes d'aléas) majorée de 30 cm.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

La zone rouge est une zone exposée à un risque très important en raison notamment des hauteurs d'eau, des vitesses et de la périodicité des crues.

La zone rouge est subdivisée en deux secteurs :

- **Secteur R0** : Secteur exposé à un risque très fort (Rouge dense)
- **Secteur R1** : Secteur exposé à un risque fort (Rouge plus clair)

SECTEUR R0

Il s'agit d'un secteur exposé à un risque très fort où toute construction nouvelle est interdite compte-tenu du risque encouru par les hommes et les biens et de la nécessité de sauvegarder le champ d'écoulement des eaux en cas de crues. Seuls, y sont tolérés des aménagements légers sous réserve qu'ils ne perturbent pas l'écoulement des eaux en cas de crues. Ainsi, l'extension mesurée des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter leur vulnérabilité y est admise.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2 ci-après.
- les dispositifs de clôtures freinant fortement l'écoulement des eaux tels que murs, murets, grillages serrés...
- les créations de campings-caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts ou stockages, de tout matériau ou produit
- les plantations d'arbres à maille serrée (espacement < 6 m) et les haies arbustives,
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux de nature à abaisser le risque collectif encouru par les constructions existantes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve d'être conçus pour ne pas freiner, ni gêner l'écoulement des eaux en cas de crue et sous réserve d'être de faible vulnérabilité :

- les équipements et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités de gravières existantes,
- les ouvrages techniques et travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que la pose de lignes ou de câbles, les prises d'eau et installations nécessaires aux captages et à leurs protections, les ouvrages d'épuration d'eaux usées en cas de forte contrainte de localisation, les travaux d'infrastructure routière, les installations nécessaires à la prévention des crues...
- Les aires de loisirs, de jeux et de sports, les jardins, parcs et autres espaces de détente et de promenade ainsi que les équipements de locaux indispensables (sanitaires, technique).
- les espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels,
- l'extension mesurée des constructions et des installations existantes sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de leur capacité.

SECTEUR R1

Il s'agit d'un secteur exposé à un risque fort où toute construction nouvelle est interdite compte-tenu du risque encouru par les hommes et les biens et de la nécessité de sauvegarder le champ d'écoulement des eaux en cas de crues. Seuls y sont tolérés des aménagements légers ainsi que les emplacements des campings-caravanings sous réserve qu'ils ne perturbent pas l'écoulement des eaux en cas de crues. L'extension mesurée des bâtiments existants est également admise sous réserve d'être de faible vulnérabilité.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2 ci-après,

- les dispositifs de clôtures freinant fortement l'écoulement des eaux, tels que murs, murets, grillages serrés,...

- le stationnement des caravanes isolées,

- les dépôts ou stockage, de tout matériau ou produit

- Les plantations d'arbres à maille serrée (espacement < 6 m) et les haies arbustives,

- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux de nature à abaisser le risque collectif encouru par les constructions existantes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve d'être conçus pour ne pas freiner, ni gêner l'écoulement des eaux en cas de crue et sous réserve d'être de faible vulnérabilité :

les équipements et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités de gravières existantes.

- les ouvrages techniques et travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics tels que la pose de lignes ou de câbles, les prises d'eau et installations nécessaires aux captages et à leurs protections, les ouvrages d'épuration des eaux usées en cas de forte contraintes de localisation, les travaux d'infrastructure routière, les installations nécessaires à la prévention des crues,...

- les aires de loisirs, de jeux et de sports, les jardins, parcs et autres espaces de détente et de promenade, ainsi que les équipements et locaux indispensables (sanitaire, technique)

- les espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels,

- l'extension mesurée des constructions et installations existantes sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de leur capacité.

- les aires de stationnement nécessaires à l'exercice des activités autorisées.

- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, notamment :

- * les aménagements intérieurs,
- * les modifications de façades,
- * la réfection des toitures.

- Les dispositifs de clôtures, sous réserve qu'ils ne freinent pas fortement l'écoulement des eaux,

- les plantations d'arbres espacés de plus de 6 m,

- les campings-caravanings sous réserve que le site :

- * bénéficie de modalités d'alerte suffisantes,
- * permette la mise en oeuvre de l'ensemble des équipements contribuant à la sécurité des occupants,
- * permette l'implantation des constructions nécessaires à l'accueil et à l'exploitation dans une zone de risque moindre.

- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sous réserve qu'une étude hydraulique détaillée soit réalisée afin d'apprécier l'impact des travaux et aménagements prévus.

- Tous travaux, aménagements, installations ou constructions indispensables au fonctionnement ou à la modernisation des camping-caravaning existants,

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS, EXTENSIONS MESUREES, INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS

L'ensemble des prescriptions indiquées sur la liste A relative aux constructions nouvelles et aux extensions mesurées devra être strictement respecté.

ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ESPACES SITUES EN ZONE INONDABLE visant à la préservation des zones d'écoulement et d'expansion des crues.

L'ensemble des prescriptions indiquées sur la liste B relative à l'occupation du sol des espaces situés en zones inondable devront être strictement respectées.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET EQUIPEMENTS EXISTANTS

- Les prescriptions applicables au bâti et ouvrages existants dans les zones inondables sont définies dans la liste C.

- les recommandations applicables à l'exploitation et à l'utilisation des constructions et équipements existants sont définis sur la liste D.

LISTE A

PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS EXTENSIONS MESUREES, INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS EN ZONE INONDABLE REGLEMENTEE

Règles générales G1 et G2

G1 - Certains équipements de sécurité et/ou de gestion des cours d'eau, d'intérêt général pourront si nécessaire déroger aux dispositions communes précitées s'ils ne constituent pas un obstacle important à l'écoulement des crues.

G2 - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation sont admis sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts.

Règles d'Urbanisme U1 à U3

U1 - Les constructions seront orientées dans le sens du courant, les constructions doivent être **alignées** sur les bâtiments existants et ne pas constituer une saillie susceptible de faire obstacle ou de modifier le régime d'écoulement des eaux.

U2 - Les extensions mesurées ne seront autorisées que sous réserve de la nécessité de mise aux normes pour le maintien de l'activité existante ou de l'amélioration de l'habitabilité en étant exclus toute modification ou tout changement de destination aggravant la vulnérabilité.

U3 - Les équipements de loisirs, de sports, de jeux et les bâtiments annexes à ces structures devront répondre aux prescriptions propres à chaque zonage d'aléa défini, être implantés en secteur d'aléa le plus faible et si possible hors zone inondable et faire obstacle de façon minime à l'écoulement des eaux.

Règles de construction C1 à C12

C1 - Le niveau du plancher des constructions nouvelles recevant soit une présence humaine, soit des activités humaines et économiques vulnérables, **sera en zone inondable réalisé à la cote de référence.**

C2 - Les sous-sol sont interdits. Le terme « sous-sols » s'applique à tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel, la cote du terrain naturel étant considérée avant travaux de déblaiement ou de remblaiement.

C3 - Les locaux dont les niveaux de plancher sont au dessous de la cote de référence compte tenu de contraintes d'adaptation au terrain ou architecturale, ne seront autorisés que pour le stockage des biens aisément déplaçables ou non vulnérables à l'eau (garage individuel, locaux de stockage, abri de jardin...).

C4 - Les citernes de toute nature ou cuves à mazout, à gaz,..., devront être lestées, résister à la pression hydrostatique. L'ensemble de l'installation devra être étanche.

C5 - Les coffrets d'alimentation électrique et les chaudières individuelles et collectives devront être positionnés au-dessus de la cote de référence. Il en est de même pour les **appareils électroménagers, électroniques et micromécaniques** vulnérables à l'eau et difficilement déplaçables (ex : congélateurs...).

Le tableau de distribution électrique doit être conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans tout le niveau inondable, sans couper dans les niveaux supérieurs.

C6 - Les fondations des constructions devront prendre en compte les problèmes de sous-pression, d'affouillement et de tassement liés aux crues.

C7 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement devront être équipés de clapets anti-retour.

C8 - Les ouvertures diverses telles que portes, baies vitrées, fenêtres, soupiraux... ne devront en aucun cas être réalisés sur la façade exposée à l'effet dynamique des eaux en-dessous de la cote de référence.

C9 - Les ouvertures diverses telles que soupiraux et baies devront être rendues étanches et obturables en période de crue à l'aide de dispositifs d'étanchéité appropriés jusqu'à la cote de référence.

C10 - Le mobilier extérieur de toute nature doit être fixé de façon à résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence.

C11 - L'éclairage des allées et les câbles externes d'alimentation en électricité doivent être étanches.

C12 - Des zones de stationnement, zones de loisirs, zones de préservation des milieux naturels pourront être réalisés sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de présenter de par leur emplacement et leur conception une vulnérabilité limitée en cas de crue. Pour le stationnement, il servira uniquement aux périodes nécessaires à l'exercice de l'activité pour laquelle il a été créé.

Règles d'Exploitation EX. 1 à Ex. 3

Ex. 1 - Au-delà des règles d'urbanisme, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte de l'aléa inondation et du risque lié à celui-ci dans la **conception, l'agencement et l'exploitation** de leurs locaux (stockage de produits polluants, dispositions des équipements vitaux, réseaux de communications, utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou/et dispositifs de coupure, etc...).

Ex. 2 - Tout stockage et dépôt de toute nature, notamment de matière ou produits polluants et/ou sensibles à l'humidité doit être soit réalisé dans un conteneur étanche dont toutes les ouvertures sont étanches, arrimé et lesté de façon à résister à la crue de référence et notamment ne pas être entraîné lors de cette crue ; soit implanté au-dessus de la cote de référence.

Ex. 3 - Les propriétaires et exploitants de terrains de camping, d'aires de loisirs, de sports, d'établissements recevant du public, de commerces, d'activités industrielles, artisanales ou de services **doivent** :

- **afficher** le risque inondation,
- **informer** les occupants sur la conduite à tenir,
- **mettre en place un plan d'évacuation** des personnes et des biens mobiles,
- **prendre les dispositions** pour alerter, signaler, guider.

LISTE B

**PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'UTILISATION DU SOL ET DES ESPACES
SITUES EN ZONE INONDABLE (VISANT A LA PRESERVATION DES ZONES
D'ECOULEMENT ET D'EXPANSION DES CRUES)**

Principe : Interdire tout aménagement et construction nouvelle susceptible d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et des biens et avec le libre écoulement des eaux en cas de crue.

a) Sont interdites :

1 - Toutes **plantations** d'arbres a maille serrée (espacement < 6 m) qui limiteraient l'écoulement des eaux.

2 - **Toutes constructions de muret et de haies arbustives** « serrées » pouvant faire obstacle à l'écoulement des crues.

3 - **Toutes clôtures** freinant fortement l'écoulement des eaux.

4 - **Tout stockage et entrepôt de matériaux, matériel, produits** qui seraient soit **polluants**, soit **susceptibles d'être déplaçables** et emportés par une crue, induisant soit une pollution, soit une aggravation des dégradations.

5 - **Les exhaussements de terrain** (remblais, digues...) **et les affouillements** sauf ceux de nature à abaisser le risque collectif encouru par les constructions existantes. Dans ce cas, une étude hydraulique détaillée devra être réalisée afin d'apprécier l'impact d'un tel aménagement.

b) Peuvent être autorisés :

1 - **Les clôtures agricoles** (type clôtures 3 à 4 fils, grillages à mailles très larges permettant d'éviter le colmatage, clôtures légères sans mur de soubassement, clôtures susceptibles de s'effacer sous la pression de l'eau) non susceptibles de s'opposer à la libre circulation des eaux peuvent être admises.

2 - **Tout aménagement qui aurait pour vocation de limiter les dégradations** provoquées par les crues.

c) Obligations des propriétaires et exploitants :

Sur les terrains situés en zone inondable et plus particulièrement **en zone à risque très fort (zone rouge, secteur R0)**, **les propriétaires et exploitants doivent procéder régulièrement au débroussaillage et à l'entretien des terrains concernés**, tout en préservant le milieu naturel.

LISTE C

**PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU BATI ET OUVRAGES EXISTANTS
DANS LES ZONES INONDABLES**

Dispositions établies en application de la circulaire du 24 Avril 1996.

dispositions générales

sont autorisés : - tous travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, traitement de façade, réfection de toiture) sous réserve qu'ils n'augmentent pas les risques, n'en créent pas de nouveaux, ne conduisent pas à l'augmentation de la population exposée.

- la reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (en sont exclues les zones R0 et R1).

mise en sécurité des personnes et réduction de la vulnérabilité des biens et des activités sont interdits
--

sont interdits : - l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation en zone R0 et R1

- l'aménagement des sous sol existants

- les changements de destination, d'affectation qui induiraient une augmentation de la vulnérabilité humaine ou économique.

sont autorisés : - les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (tout en limitant l'encombrement à l'écoulement).

- l'adaptation ou la réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités.

- l'augmentation du nombre de logement par aménagement, rénovation en zone B1 et B2 seulement

- les changements de destination, d'affectation qui conduisent à assurer la sécurité des personnes et a ne pas augmenter la vulnérabilité humaine ou économique.

sont obligatoires : lors d'une réfection, ou d'un remplacement

- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la côte de référence

- les équipements d'étanchéité du bâtiment (dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) sous le niveau de la côte de référence

**dispositions permettant le maintien du libre écoulement
et de la capacité d'expansion des eaux**

sont interdites : - les extensions dites non mesurées des bâtiments existants dans les zones R0 et R1

- les clôtures, plantations serrées qui aggraveraient l'écoulement des eaux

sont autorisées : - les extensions mesurées des bâtiments existants sous réserve :

* d'une seule extension

* de surface limitée à 10 m² pour locaux sanitaire, techniques, de loisirs en zone R0

* de surface limitée à 20 m² d'emprise au sol, ou par l'extension d'activités économiques d'une augmentation maximale de 20 % de l'emprise au sol et à condition d'en limiter la vulnérabilité ; avec publicité foncière ; en zone R1 et B0.

- le déplacement et la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des eaux (clôtures dans le sens de l'écoulement, clôtures fusibles en cas de crue...)

dispositions limitant les effets induits

sont obligatoires : La mise en oeuvre des dispositifs permettant d'empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage des équipements ; étanchéité des cuves, citernes, contenants...)

LISTE D

**RECOMMANDATIONS APPLICABLES A L'EXPLOITATION ET A L'UTILISATION
DES CONSTRUCTIONS ET EQUIPEMENTS EXISTANTS SITUES EN ZONE INONDABLE**

L'objectif de ces recommandations est de permettre aux habitants et aux activités déjà existantes mais situés en zone inondable de poursuivre l'occupation normale des locaux. Mais, compte-tenu du risque inondation menaçant les vies humaines et les biens, il convient aux occupants de prendre les dispositions qui permettront de limiter les dégradations :

- sensibilisation, information des occupants,
 - affichage des consignes,
 - mise en place de plans d'évacuation,
 - amélioration des voies permettant l'évacuation,
 - prendre des dispositions pour alerter, signaler, guider, faciliter et assurer l'évacuation des personnes et l'accès des secours.
 - aménagement et occupation des locaux adaptés
 - * biens de faible vulnérabilité en partie basse,
 - * biens vulnérables en partie haute.
 - renforcement des protections des organes sensibles
 - * cuves de stockage (ancrage et étanchéité)
 - * équipements : chaudière, central téléphonique, réseaux et coffrets électriques
- (hors d'eau)
- * matériaux déplaçables par l'eau pouvant faire embâcles (entreposés hors zone inondable)
 - * produits polluants (stockés en sécurité)
 - * mobilier extérieur (bien ancré, ne pas freiner les écoulements)
 - * stationnement, parking (autorisés seulement aux périodes nécessaires à l'activité ; par exemple : Pas de parking mort de caravanes hors période estivale d'ouverture des campings).