

Commune de

CENON SUR VIENNE

Modification n°1 du PLU



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 8 juin 2022
approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Cenon-sur-Vienne,
Le Maire,



Odile LANDREAU
Maire

Dossier 20098607-CENON SUR
VIENNE-801
17/05/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

APPROUVÉ (PLU) : 02/01/2007
APPROUVÉ (modification simplifiée) : 15/09/2017
APPROUVÉ (modification) : 8/06/2022

Commune de

Cenon-sur-Vienne

Modification n°1 du PLU



Règlement écrit

Version	Date	Description
Règlement écrit	17/05/2022	Modification n°1

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
PREAMBULE	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES....	7
LA ZONE UB	8
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	8
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	13
LA ZONE AUa	14
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	19

PREAMBULE

La présente Modification du PLU ne concerne que les zones UB et AUa.

Les pages suivantes ne contiennent que le règlement des zones qui ont été modifiées et se substituent au règlement des zones UB et AUa du PLU élaboré précédemment.

Pour les autres zones, il convient de se référer

- Au règlement issu de la modification simplifiée n°1

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

Ua : Secteurs urbanisés de bourg ou faubourg de caractère traditionnel et dense (alignement des constructions, ordre continu des constructions...)

Ub : Secteurs à dominante pavillonnaire de densité moyenne ou de faible densité (tissu pavillonnaire discontinu)

Uh : Zone d'activité (artisanat, industrie...)

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

AUa : zone ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone).

AUb : zone fermée dont l'ouverture nécessite une modification du plan local d'urbanisme.

AUbh : zone fermée destinée à l'accueil d'activités.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N : zones naturelles et forestières banales où les aménagements et extensions de constructions existantes sont autorisées.

Np : zone de protection renforcée où toute construction est interdite (y compris aménagements et extensions)

Ne : Secteur de taille et de capacité limitée, où la construction neuve est autorisée à condition qu'elle s'insère dans le tissu bâti existant (hameaux).

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A : zones agricoles

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

LA ZONE UB

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de l'urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire, et organisée parfois sous la forme de lotissement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Ub– occupations utilisations du sol interdites:

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées soumises à autorisation (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

Article 2 Ub– occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions non citées à l'article 1 Ub sont autorisées.

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'exercer une activité nécessaire au service quotidien de la personne (pressing, garage...) et à condition de ne produire aucune gêne, de n'être la cause d'aucun stockage apparent et de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ub – accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
-
- En cas de division de parcelle, le passage d'accès au lot devra présenter un gabarit de 5 mètres minimum d'emprise depuis la voie publique.

Article 4 Ub– desserte par les réseaux

I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

III électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ub– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ub– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

Article 7 Ub– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les annexes construites en limites séparatives ne pourront excéder 3,5 mètres à l'acrotère et 4,5 mètres au point le plus haut. Si l'annexe s'appuie sur un mur de hauteur supérieure situé en limite séparative, sa hauteur pourra aller jusqu'à concurrence de la hauteur du mur existant. Dans ce dernier cas, les annexes de plus de 3 mètres à l'égout du toit devront présenter deux pentes.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

Article 8 Ub– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

Article 9 Ub– emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux publics où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains.

Article 10 Ub– hauteur maximum des constructions

I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

Article 11 Ub– aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisé à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

I – Aspect des matériaux

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Interdits :

Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Prescriptions :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf dans le cas d'une annexe accolée à un mur et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout du toit (sans dépassement de la hauteur de ce mur) ou d'une annexe accolée à la construction principale.
- Les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

II– Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

III – Clôtures

Si elles sont réalisées,

- La hauteur maximum des clôtures et portails est fixée à 2 m.
- En cas de restauration de murs anciens, la hauteur du mur existant pourra être conservée. Il pourra aussi être réhaussé sans dépasser les hauteurs définies ci-avant, avec des matériaux d'aspect similaire.
- Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment et les soubassements en béton seront proscrits.
- Les murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux d'aspect précaire ou sujet à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

Article 12 Ub– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 Ub– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ub – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

LA ZONE AUa

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de la zone devra respecter les règles intégrées au règlement et exposées dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone. Une zone non-aedificandi de 15 m minimum doit être préservée depuis l'axe de la ligne Haute Tension 90 KV.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 AUa – occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâties,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

Article 2 AUa – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions non citées à l'article 1 AUa sont autorisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 AUa – accès et voirie

- La desserte en voirie doit être conforme aux documents graphiques contenus dans les orientations particulières d'aménagement.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- En cas de voie en impasse, une aire de présentation des ordures ménagères sera aménagée en entrée d'impasse s'il n'est pas prévu de dispositif de retournement à son extrémité.

Article 4 AUa – desserte par les réseaux

I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.

III électricité- téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 AUa– caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 6 AUa – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales pourront s'implanter à l'alignement du domaine public ou à 5 mètres maximum des limites de l'emprise publique.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les annexes.

Article 7 AUa – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les annexes construites en limites séparatives ne pourront excéder 3,5 mètres à l'acrotère et 4,5 mètres au point le plus haut. Si l'annexe s'appuie sur un mur de hauteur supérieure situé en limite séparative, sa hauteur pourra aller jusqu'à concurrence de la hauteur du mur existant. Dans ce dernier cas, les annexes de plus de 3 mètres à l'égout du toit devront présenter deux pentes.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

Article 8 AUa – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 AUa emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux publics où l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie des terrains.

Article 10 AUa – hauteur maximum des constructions

I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

II - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,00 mètres à l'égout du toit et 6,50 mètres à l'acrotère.

Article 11 AUa – aspect extérieur

- Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

I – aspect des matériaux

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

❖ *Façades*

Les matériaux métalliques d'aspect tôle ondulée sont à proscrire pour les habitations, les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique de construction, bloc de béton, etc.) ne doivent pas être laissés nus. Pourront être laissés bruts le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

Pour les fonds de façades enduits, les couleurs devront s'inspirer des constructions traditionnelles locales (teintes approchantes des façades en sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle). Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

II – toitures

Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% ou une toiture terrasse.

Les toitures à une pente sont interdites sauf dans le cas d'une annexe accolée à un mur et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout du toit (sans dépassement de la hauteur de ce mur) ou d'une annexe accolée à la construction principale.

Les toitures végétalisées ou tout autre dispositif en faveur de la performance énergétique et environnementale sont autorisés sous réserve de s'insérer correctement dans leur environnement.

Les toitures seront réalisées :

- soit avec des matériaux d'aspect traditionnel, aspect ardoise, tuile canal ou plate de teinte naturelle ou vieillie.
- soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

III – Clôtures

Si elles sont réalisées,

- La hauteur maximum des clôtures et portails est fixée à 2 m.
- En cas de restauration de murs anciens, la hauteur du mur existant pourra être conservée. Il pourra aussi être réhaussé sans dépasser les hauteurs définies ci-avant, avec des matériaux d'aspect similaire.
- Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment et les soubassements en béton seront proscrits.
- Les murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux d'aspect précaire ou sujet à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

Article 12 AUa – stationnement

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

Article 13 AUa – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les espaces libres et stationnements seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 AUa – possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

Département de la Vienne

Commune de Cenon-sur-Vienne

Plan local d'Urbanisme



Règlement Pièce n°5

PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ	MODIFICATION SIMPLIFIÉE
Le 9 juillet 2003	Le 11 mai 2006	Le 2 janvier 2007	15/09/2017

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE
EN DATE DE CE JOUR : 15/09/2017

Le Maire :



347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex
TEL : 05.49.77.32.76

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en cinq titres :

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre 5: les dispositions applicables aux zones agricoles

Pour utiliser ce règlement, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.
- Sachez que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain (emplacements réservés, servitudes,...)

SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	10
ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	10
ARTICLE 6 – CAS PARTICULIERS	10
ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES	10
ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D'IMPLANTATION	11
ARTICLE 9 – CARRIERES	11
TITRE II	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
ZONE Ua	13
ZONE Ub	19
ZONE Uh	25
TITRE III	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
ZONE AUa	30
ZONE AUb	35
ZONE AUbh	38
TITRE IV	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
ZONE N/N1/N1i1	41
ZONE Np/Npi	45
ZONE Ne	48
TITRE V	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
ZONE A	54
DOSSIER SPECIAL ZONES INONDABLES	60
ZONE Uai	61
ZONE Ubi	71
ZONE Uhi	81
ZONE Nei	87
Annexes zones inondables	95
<u>Annexe 1</u> : Règles de construction affectant les zones inondables	95
<u>Annexe 2</u> : Arrêté 22 décembre 1994	97
Annexes générales	98
<u>Annexes 1</u> : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme- Rappel des textes du Code de l'urbanisme	98
<u>Annexe 2</u> : Extrait de l'arrêté du Ministre de l'environnement du 6 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998	103

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cenon-sur-Vienne située dans le département de la Vienne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code.

Ces articles concernent :

R.111.2: salubrité ou sécurité publique

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111.3.2: protection des sites ou vestiges archéologiques

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.4: conditions de dessertes et accès routiers

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

R.111.14.2: protection de l'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N°76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111.15: protection de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par Décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au (c) de l'article R.122.15.

R.111.21: dispositions relatives à l'aspect des constructions

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

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d'être réglementées par le plan.

Les constructions et travaux soumis à permis de construire (art. L.421.1 à L.422.1 du Code de l'Urbanisme) ou à déclaration de travaux (art L.422.1 du Code de l'Urbanisme).

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parc d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les alignements d'arbres et arbres isolés, figurés graphiquement au plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme : *« les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'occupation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants :

- ◆ la réalisation d'un équipement public,
- ◆ vis à vis de la réalisation d'une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,
- ◆ la réalisation d'une desserte sur la voie publique,
- ◆ accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,
- ◆ dégradation de l'état sanitaire du sujet dû soit à la vieillesse soit à la maladie,
- ◆ totale incompatibilité de l'emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

Les lotissements : les divisions de propriété en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrain en vue de l'implantation d'habitations légères de loisirs (art R.444.1 à R.444.4 du Code de l'urbanisme) et de stationnement de caravanes (visé à l'alinéa précédent) est soumis à autorisation conformément à l'article R.444.4 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d'affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux servitudes d'utilité publique) ou au plan de zonage à titre d'information (art R.123.19 du Code de l'Urbanisme, relatif à différents périmètres : permis de démolir, périmètre d'exercice du DPU).

Les dispositions qui se substituent au PLU :

- ❖ les plans d'aménagement de zone (art L.311.4 et R.311.10 du Code de l'Urbanisme)
- ❖ les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art L.313.1 du Code de l'Urbanisme)
- ❖ les modifications du PLU résultant d'une déclaration d'utilité publique emportant sa mise en compatibilité (art L.123.8 du Code de l'urbanisme)
- ❖ les modifications du PLU résultant d'un schéma directeur ou d'un projet d'intérêt général (art L.123.7 du Code de l'urbanisme).

Section 4 – Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

En conséquence et conformément à l'article R.226.1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

Section 5 – Règles spécifiques aux lotissements

L'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur ».

L'article L.315.8 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement ». Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Section 6 – Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative prend en considération le projet délimité par les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »

L'article L.123.5 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un PLU approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers ».

Section 7 – Protection du patrimoine

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Ces dispositions sont introduites par la loi du 27/09/1941 relative aux fouilles archéologiques et qui précise dans son article premier :

« Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation ».

Le décret du 05/02/1986, précise : *« Cette autorisation ou ce permis sont délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités. En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus ».*

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

Ua : Secteurs urbanisés de bourg ou faubourg de caractère traditionnel et dense (alignement des constructions, ordre continu des constructions...)

Ub : Secteurs à dominante pavillonnaire de densité moyenne ou de faible densité (tissu pavillonnaire discontinu)

Uh : Zone d'activité (artisanat, industrie...)

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

AUa : zone ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone).

AUb : zone fermée dont l'ouverture nécessite une modification du plan local d'urbanisme.

AUbh : zone fermée destinée à l'accueil d'activités.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N : zones naturelles et forestières banales où les aménagements et extensions de constructions existantes sont autorisées.

Np : zone de protection renforcée où toute construction est interdite (y compris aménagements et extensions)

Ne : Secteur de taille et de capacité limitée, où la construction neuve est autorisée à condition qu'elle s'insère dans le tissu bâti existant (hameaux).

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A : zones agricoles

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol sera calculé conformément aux articles L.112.7 et R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – CAS PARTICULIERS

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

Dans toutes les zones, les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.), les équipements d'infrastructures et d'intérêt public, les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, les reconstructions de volume équivalent après sinistre, seront soumis aux règles suivantes concernant les articles 10 et 14 :

Article 10 : la hauteur n'est pas limitée,

Article 14 : il n'est pas fixé de COS.

Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D'IMPLANTATION

Art L.111-1.4 C. Urb.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

*aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant les zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Art L 111-5 C urb.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- 50.00 m (cinquante mètres) de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- 35.00 m (trente-cinq mètres) de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6 C. Urb.

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres .

ARTICLE 9 – CARRIERES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

***Les dispositions relatives aux zones inondables sont
réunies dans le dossier spécial p.60***

Chapitre 1

ZONE Ua

Caractère du territoire concerné

Il s'agit du centre ancien de la commune de Cenon qui a vocation à l'habitat, aux commerces et aux services et qui se caractérise par la densité du bâti et l'alignement des constructions. Cette zone intéresse également le hameau du Prieuré.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Ua– occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

Article 2 Ua– occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions non citées à l'article 1 Ua sont autorisées.

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ua– accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Ua– desserte par les réseaux

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III - électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ua– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ua – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Pour permettre une meilleure composition urbaine, les constructions pourront être réalisées en retrait par rapport à l'alignement si c'est au prolongement du bâti existant ou à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement.
- Les extensions ou transformations de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées dans le prolongement des anciennes constructions.

Article 7 Ua – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis aux alinéas précédents.

Article 8 Ua – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

Article 9 Ua – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 Ua – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

Article 11 Ua– aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§I - Constructions autorisées dans la zone

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§II – Aspect des matériaux

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ Façades

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Interdits :

Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Prescriptions :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

♦ Toitures

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

- Les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

§ III – Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ VI – Clôtures

Si des clôtures sont édifiées :

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique.
Il pourra être exigé une hauteur supérieure ou inférieure selon les clôtures en place sur les parcelles voisines.
- Dans certains cas, des murs jusqu'à 2,30 m de hauteur pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans un environnement dense, notamment si la propriété jouxte un terrain clos de murs.

Article 12 Ua – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 Ua – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ua – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 2

ZONE Ub

Substitué par le règlement de la modification n°1

Chapitre 3

ZONE Uh

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

article 1 Uh– occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les carrières qui seraient susceptibles de nuire à l'aménagement ultérieur de la zone.
- les chenils autre que ceux liés à l'activité de gardiennage

article 2 Uh– occupations et utilisations du sol admises

Toutes les constructions sont autorisées à l'exception de celles spécifiées à l'article 1 Uh.

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités et à condition que l'activité ne présente aucun risque pour les occupants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Uh– accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

♦ **voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 Uh– desserte par les réseaux

§ I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ **Eaux usées**

- Pour les constructions qui le nécessite, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

♦ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

article 5 Uh– caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 Uh– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum de l'emprise des voies publiques.
- Les extensions ou transformations de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées dans le prolongement des anciennes constructions.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 Uh– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

article 8 Uh– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

article 9 Uh– emprise au sol

Non réglementé

article 10 Uh– hauteur maximum des constructions**§ I – Rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **10,00 mètres** en tout point.
- Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques et mécaniques indispensables au bon fonctionnement des activités présentes.

article 11 Uh– aspect extérieur

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur dominante ne doit pas être vive mais nuancée afin d'obtenir un ton*. Cette couleur peut être complétée en façade par les couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elle occupe une portion limitée de la façade.

article 12 Uh– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 Uh– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Uh–possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

* Le ton d'une couleur est le mélange de cette couleur avec du noir ou du blanc. On obtient ainsi des tons plus ou moins foncés ou plus ou moins clairs.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1

ZONE AUa

Substitué par le règlement de la modification n°1

Chapitre 2

ZONE AUb

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme dont la destination n'a pas été encore fixée. Pour urbaniser cette zone, il sera nécessaire de modifier le PLU. Une zone non-aedificandi de 15 m minimum doit être préservée depuis l'axe de la ligne Haute Tension 90 KV.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

article 1 AUb – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2.

article 2 AUb – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions et équipements collectifs d'intérêt général à condition de ne pas entraver l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 AUb – accès et voirie

Sans objet

article 4 AUb – desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5 AUb – caractéristiques des terrains

Sans objet

article 6 AUb – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 AUb – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 AUb – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

article 9 AUb emprise au sol

Non réglementé

article 10 AUb – hauteur maximum des constructions

Sans objet

article 11 AUb – aspect extérieur

Sans objet

article 12 AUb – stationnement

Sans objet

article 13 AUb – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 AUb – possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre 3

ZONE AUbh

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme destinée à recevoir exclusivement des activités économiques.

Pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, il sera nécessaire de modifier le PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

article 1 AUbh – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2.

article 2 AUbh – occupations et utilisations du sol autorisées

Les constructions et équipements collectifs d'intérêt général à condition de ne pas entraver l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 AUbh – accès et voirie

Sans objet

article 4 AUbh – desserte par les réseaux

Sans objet

article 5 AUbh – caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 AUbh – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum de l'emprise des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 AUbh – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

article 8 AUbh – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

article 9 AUbh – emprise au sol

Non réglementé

article 10 AUbh – hauteur maximum des constructions

Sans objet

article 11 AUbh – aspect extérieur

Sans objet

article 12 AUbh– stationnement

Sans objet

article 13 AUbh– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL
article 14 AUbh –possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1

ZONE N/N₁/N_{1i1}

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone naturelle où les aménagements et extensions modérés de constructions existantes sont autorisés. Un secteur N₁ et N_{1i1} délimite les zones naturelles consacrées à des activités de loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

article 1 N – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 N.

article 2 N – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les équipements publics, les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination de tout bâtiment présentant un intérêt architectural, permettant de garantir la qualité de l'aménagement effectué.
- Les abris destinés aux « animaux de loisirs » (cheval, âne...) inférieurs à 20 m² à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur et d'être recouverts de bardage bois sans brillance en façade et de bacs aciers de couleur foncée ou de chingle en toiture.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole et les installations techniques liées à l'irrigation.

Secteur N₁ :

- Les équipements publics destinés à l'aménagement des zones de loisirs.

Secteur N_{1i1} :

- Les équipements publics destinés à l'aménagement des zones de loisirs sous conditions de respecter les prescriptions de construction définies en annexe 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 N – accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

sarticle 4 N – desserte par les réseaux

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Non réglementé

article 5 N – caractéristiques des terrains

Les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.
- Pourront déroger à cette règle, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article 9 N – emprise au sol

Non réglementé

article 10 N – hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II – hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante, excepté les constructions d'abris destinés aux « animaux de loisirs » (cheval, âne...) qui sont limités à 3,00 m.

article 11 N – aspect extérieur

- L'aspect extérieur des extensions autorisées doit être conforme à celui des constructions existantes.
- Concernant les abris destinés aux « animaux de loisirs » (cheval, âne...), le bardage bois sans brillance doit être utilisé en façade, les bacs aciers ou chingle doivent être utilisés en toiture. Les couleurs employées devront garantir une bonne intégration de la construction dans le paysage.

article 12 N – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 N – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire (ArtL 442-2 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 N – possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Chapitre 2

ZONE Np/Npi

Caractère du territoire concerné

La zone Np/Npi est une zone de protection renforcée qui concerne le coteau boisé et les vallées. L'indice i se rapporte au caractère inondable des vallées de la Vienne et du Clain.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

article 1 Np/Npi -occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sont interdites, excepté celles visées à l'article 2.

article 2 Np/Npi – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne, et à condition, dans les zones Npi, de respecter les règles de construction définies en annexe 3.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole et les installations techniques liées à l'irrigation

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Np/Npi – accès et voirie

Les accès et voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 Np/Npi – desserte par les réseaux

Sans objet

article 5 Np/Npi – caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 Np/Npi – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions admises peuvent s'implanter sur les limites à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.
- Pourront déroger à cette règle, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 Np/Npi – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Np/Npi – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article 9 Np/Npi – emprise au sol

Non réglementé

article 10 Np/Npi – hauteur maximum des constructions

Sans objet

article 11 Np/Npi – aspect extérieur

Sans objet

article 12 Np/Npi – stationnement

Sans objet

article 13 Np/Npi – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire (Art. L 442-2 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 Np/Npi – possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Chapitre 3

ZONE Ne

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de secteurs de capacité limitée et formés à l'origine de noyaux de constructions isolées. Dans ces zones de type hameaux, sont encouragés la réhabilitation de l'habitat existant et son extension modérée. La construction neuve est autorisée à condition de s'insérer dans le bâti existant.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

article 1 Ne– occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de ce qui est spécifié à l'article 2 Ne, tout est interdit, et notamment :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées sur terrains non-bâties,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières
- tout logement d'animaux autre que familial.

article 2 Ne– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La construction neuve est autorisée à condition de s'insérer dans le bâti existant.
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect de l'article 11 et sous réserve que son volume soit identique au volume initial.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant présentant un intérêt architectural à condition de respecter les règles de réciprocité au regard des activités agricoles.
- Les activités artisanales de commerces et de services, et les professions libérales s'exerçant dans les locaux existants, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant.
- Les abris destinés aux « animaux de loisirs » (cheval, âne...) inférieurs à 20 m² à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur et d'être recouverts de bardage bois sans brillance en façade et de bacs aciers de couleur foncée ou de chingle en toiture.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Ne– accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 Ne– desserte par les réseaux

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ eaux usées

- En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

♦ eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 Ne– caractéristiques des terrains

Les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 Ne– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 m minimum des emprises.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 Ne– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Ne - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

article 9 Ne - emprise au sol

Non réglementé

article 10 Ne– hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser **6 mètres**.

- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

article 11 Ne– aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisé à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – aspect des matériaux

♦ *Façades*

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Interdits :

Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Prescriptions :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

♦ *Toitures*

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

- Les toitures seront réalisées :

- soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
- soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

§ II – percements : ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

Si elles sont réalisées :

- La clôture devra être constituée d'une haie vive en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m doublée ou non d'un grillage ou d'une grille métallique. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits.
- Cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
- Les murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- La hauteur maximum des clôtures et portails est fixée à 1,80 m.

article 12 Ne– stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 Ne– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire (Art. L 442-2 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Ne– possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1

ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole. Elle concerne à la fois les terres reconnues pour leur valeur agronomique, économique ou biologique, ainsi que les sièges d'exploitation et tout bâtiment agricole.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

article 1 A– occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit sauf ce qui est mentionné à l'article 2A.

article 2 A– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole (y compris la maison d'habitation de l'exploitant. L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.).
- aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles constructions, à condition de se situer dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) ou ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 A– accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 A– desserte par les réseaux

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- L'assainissement non collectif est obligatoire. Il ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Non réglementé

article 5 A– caractéristiques des terrains

Les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 A– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer.

Les constructions à usage agricole doivent s'implanter à 20,00 m minimum des emprises des voies, sauf extension de l'existant (implantation à 5,00 m minimum de l'emprise des voies).

- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 A– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments agricoles

- Ils seront implantés à 5 mètres minimum.

Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à ces règles.

article 8 A– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article 9 A– emprise au sol

Non réglementé

Zone A

article 10 A– hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser **6 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions agricoles,
- à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

article 11 A– aspect extérieur

Pour les maisons d'habitation :

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.
- Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisé à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – aspect des matériaux

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Interdits :

Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Prescriptions :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

§ II – percements : ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

Si elles sont réalisées :

- La clôture devra être constituée d'une haie vive en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m doublée ou non d'un grillage ou d'une grille métallique. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits.
- Cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
- Les murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- La hauteur maximum des clôtures et portails est fixée à 1,80 m.

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- L'emploi de tôles ondulées est proscrit ainsi que tous matériaux présentant une brillance. L'utilisation de bardages bois est recommandée.

article 12 A– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 A– espaces libres et plantations – espaces boisés classes

- Les espaces boisés classés représentés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire (Art. L 442-2 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 A– possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

DOSSIER SPECIAL ZONES INONDABLES

A l'exception des zones N1i1 p. 44 et Npi p. 48

Chapitre 1

ZONE Uai

Il s'agit du centre ancien de la commune de Cenon qui a vocation à l'habitat, aux commerces et aux services et qui se caractérise par la densité du bâti et l'alignement des constructions. Cette zone intéresse également le hameau du Prieuré. L'indice i précise le caractère inondable de la zone. Les sous-sections 1 et 2 indiquent le niveau de vulnérabilité face au risque inondation (Cf. plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Uai 1 – occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de ce qui est mentionné à l'article 2 Uai1, tout est interdit et notamment :

- toute construction ou aménagement susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ou aménagement ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols, de l'air et de l'eau (notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques) ;
- toute construction ou aménagement susceptible de faire obstacle à l'écoulement naturel de la crue ;
- les constructions à usage de logement ou d'activités susceptibles d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque ;
- la création ou l'aménagement de sous-sol (en-dessous du terrain naturel) ;
- les installations classées ;
- les stations d'épuration (Cf. arrêté du 22/12/1994 en annexe) ;
- les bâtiments et constructions à usage agricole ;
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis ;
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leur extension ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers :
 - tout stockage au-dessous de la cote de sécurité de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage de la rivière et/ ou les nappes phréatiques;
 - tout dépôt au-dessous de la cote de sécurité de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.
 - les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 Uai1,
- les carrières ;
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens ;
- les aménagements et protections de berge (sauf enrochements grossiers non maçonnés) et les techniques de génie végétal (sauf celles autorisées dans le Code de l'Environnement) ;
- les clôtures pleines ;
- La construction d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation,

maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, d'écoles, de centres aérés ...

- La construction d'équipements publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque inondation;
- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Article 1 Uai 2 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction ou aménagement susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ou aménagement ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols, de l'air et de l'eau (notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques) ;
- la construction ou l'aménagement de tout espace situé sous la cote du terrain naturel;
- les installations classées ;
- les stations d'épuration (sauf dérogation communale) ;
- les bâtiments et constructions à usage agricole ;
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis ;
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leur extension ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers :
 - tout stockage au-dessous de la cote de sécurité de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage de la rivière et/ ou les nappes phréatiques;
 - tout dépôt au-dessous de la cote de sécurité de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.
 - les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 Uai2,
- les carrières ;
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens ;
- les aménagements et protections de berge (sauf enrochements grossiers non maçonnés) et les techniques de génie végétal (sauf celles autorisées dans le Code de l'Environnement) ;
- les clôtures pleines.
- La construction d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, d'écoles, de centres aérés ...
- La construction d'équipements publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque inondation;
- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre

public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Article 2 Uai 1 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions de respecter les prescriptions de construction définies en annexe 1 :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion ordinaire des biens et activités existantes, à condition de prendre en compte le risque inondation ;
- La surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par la création de logement supplémentaire et que le plancher créé soit situé au-dessus de la cote de sécurité afin de pouvoir disposer d'une « zone refuge »;
- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes (aménagements internes, traitement et modification de façades, réfection de toiture notamment), à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et, sous réserve :
 - d'assurer la sécurité des personnes et des biens,
 - de ne pas augmenter l'exposition au risque inondation,
 - de ne pas augmenter l'exposition aux risques liés à la pollution d'installations et/ou d'activités détenant et/ou exploitant des produits dangereux et/ou polluants;
- Les logements de fonction des activités de commerces, d'artisanat ou industrielles existantes à la date d'approbation du PLU à condition de respecter les mesures de constructions définies en annexe 3.
- Les extensions limitées des bâtiments et des activités existantes sous réserve de mesures particulières face au risque inondation adaptées à l'activité, de limiter la gêne à l'écoulement et de diminuer la vulnérabilité :
 - pour un logement, extension autorisée maximum d'une superficie de 30 m² de SHOB
 - pour les autres bâtiments, extension autorisée maximum de 20% de la SHOB existante
- La reconstruction à l'identique ou l'extension (50% de la SHOB et 75 m² maximum) de bâtiments ou d'équipements publics sur les terrains de sport, de loisirs et d'aires de jeux existantes ;

Ces constructions ne devront pas recevoir d'hébergement temporaire ou définitif de personnes. En outre, elles devront être aménagées de façon, d'une part à ne pas gêner l'écoulement hydraulique, et d'autre part à ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

- Les constructions et installations techniques liées à l'activité de la rivière (les moulins, les établissements piscicoles, les stations de prélèvement d'eau ...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment: les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés ;

La réalisation de postes de refoulement d'eaux usées dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents;

La modification ou l'extension des stations d'épuration et usines de traitement d'eau potable à condition de limiter la gêne à l'écoulement de l'eau, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue. Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter

d'une analyse démontrant l'équilibre entre les enjeux hydrauliques, environnementaux et économiques;

Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

Ces quatre type d'ouvrages devront être conçus de façon à assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.

- Les espaces verts, les aires de jeux, les terrains de plein air, de sport et de loisirs, les stationnements collectifs, réalisés sans exhaussements, à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service d'une superficie supérieure à 30 m² de SHOB;
- Les fouilles archéologiques à condition qu'aucun stockage de matériaux ne s'effectue dans la zone inondable et que les installations liées aux fouilles soient déplaçables.

Il est à rappeler qu'aucun stockage ne devra s'effectuer dans l'ensemble de la zone.

Article 2 Uai 2– occupations et utilisations du sol admises sous conditions de respecter les prescriptions de construction définies en annexe 1 :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion ordinaire des biens et activités existantes, à condition de prendre en compte le risque inondation ;
- Les constructions nouvelles à condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de sécurité ;
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de sécurité n'aient pas une vocation de logement.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition que:
 - ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de sécurité,
 - ils ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement de personnes à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes.
- La reconstruction à l'identique ou l'extension (50% de la SHOB et 75 m² maximum) de bâtiments ou d'équipements publics sur les terrains de sport, de loisirs et d'aires de jeux existantes ;
- La reconstruction totale ou partielle, sur une emprise au sol équivalente, dans la limite de la SHOB initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et d'en réduire la vulnérabilité.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture permettant le libre écoulement des eaux à une hauteur minimale d'un mètre au-dessus du sol;
- Les constructions et installations techniques liées à l'activité de la rivière (les moulins, les établissements piscicoles, les stations de prélèvement d'eau ...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment: les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés ;

La réalisation de postes de refoulement d'eaux usées dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents;

La modification ou l'extension des stations d'épuration et usines de traitement d'eau potable à condition de limiter la gêne à l'écoulement de l'eau, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue. Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant l'équilibre entre les enjeux hydrauliques, environnementaux et économiques;

Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

Ces quatre type d'ouvrages devront être conçus de façon à assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.

- Les espaces verts, les aires de jeux, les terrains de plein air, de sport et de loisirs, les stationnements collectifs, réalisés sans exhaussements, à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service d'une superficie supérieure à 30 m² de SHOB;
- Les fouilles archéologiques à condition qu'aucun stockage de matériaux ne s'effectue dans la zone inondable et que les installations liées aux fouilles soient déplaçables.

Il est rappelé qu'aucun stockage ne devra s'effectuer dans l'ensemble de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

En zone 1, il est préconisé l'implantation des constructions dans le sens du courant.

Article 3 Uai – accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Uai – desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations EDF-GDF, télécom... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Uai – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Uai – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Pour permettre une meilleure composition urbaine, les constructions pourront être réalisées en retrait par rapport à l'alignement si c'est au prolongement du bâti existant ou à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement.
- Les extensions ou transformations de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées dans le prolongement des anciennes constructions.

Article 7 Uai – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis aux alinéas précédents.

Article 8 Uai – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

Article 9 Uai – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 Uai – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres**.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

Article 11 Uai – aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§I - Constructions autorisées dans la zone

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisé à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§II – Aspect des matériaux

Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ Façades

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Interdits :

- Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Prescriptions :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

♦ Toitures

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

- Les toitures seront réalisées :

- soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
- soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

§ III – Percements : Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ VI – Clôtures

Si des clôtures sont édifiées :

- Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux permettant de laisser passer l'eau.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique.
Il pourra être exigé une hauteur supérieure ou inférieure selon les clôtures en place sur les parcelles voisines.

Article 12 Uai – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 Uai – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire (Art. L 442-2 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Uai – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 2

ZONE Ubi

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de l'urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire, et organisée parfois sous la forme de lotissement.

L'indice i précise le caractère inondable de la zone. Les sous-sections 1 et 2 indiquent le niveau de vulnérabilité face au risque inondation (Cf. plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Ubi 1 – occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de ce qui est mentionné à l'article 2 Uai1, tout est interdit et notamment :

- toute construction ou aménagement susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ou aménagement ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols, de l'air et de l'eau (notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques) ;
- toute construction ou aménagement susceptible de faire obstacle à l'écoulement naturel de la crue ;
- les constructions à usage de logement ou d'activités susceptibles d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque ;
- la création ou l'aménagement de sous-sol (en-dessous du terrain naturel) ;
- les installations classées ;
- les stations d'épuration (Cf. arrêté du 22/12/1994 en annexe) ;
- les bâtiments et constructions à usage agricole ;
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis ;
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leur extension ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers :
 - tout stockage au-dessous de la cote de sécurité de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage de la rivière et/ ou les nappes phréatiques;
 - tout dépôt au-dessous de la cote de sécurité de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.
 - les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 Uai1,
- les carrières ;
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens ;
- les aménagements et protections de berge (sauf enrochements grossiers non maçonnés) et les techniques de génie végétal (sauf celles autorisées dans le Code de l'Environnement) ;
- les clôtures pleines ;
- La construction d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des

personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, d'écoles, de centres aérés ...

- La construction d'équipements publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque inondation;
- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Article 1 Ubi 2 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction ou aménagement susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ou aménagement ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols, de l'air et de l'eau (notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques) ;
- la construction ou l'aménagement de tout espace situé sous la cote du terrain naturel;
- les installations classées ;
- les stations d'épuration (sauf dérogation communale) ;
- les bâtiments et constructions à usage agricole ;
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis ;
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leur extension ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers :
 - tout stockage au-dessous de la cote de sécurité de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage de la rivière et/ ou les nappes phréatiques;
 - tout dépôt au-dessous de la cote de sécurité de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.
 - les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 Uai2,
- les carrières ;
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens ;
- les aménagements et protections de berge (sauf enrochements grossiers non maçonnés) et les techniques de génie végétal (sauf celles autorisées dans le Code de l'Environnement) ;
- les clôtures pleines.
- La construction d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, d'écoles, de centres aérés ...
- La construction d'équipements publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque inondation;

- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Article 2 Ubi 1 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions de respecter les prescriptions de construction définies en annexe 1 :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion ordinaire des biens et activités existantes, à condition de prendre en compte le risque inondation ;
- La surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par la création de logement supplémentaire et que le plancher créé soit situé au-dessus de la cote de sécurité afin de pouvoir disposer d'une « zone refuge »;
- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes (aménagement internes, traitement et modification de façades, réfection de toiture notamment), à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et, sous réserve :
 - d'assurer la sécurité des personnes et des biens,
 - de ne pas augmenter l'exposition au risque inondation,
 - de ne pas augmenter l'exposition aux risques liés à la pollution d'installations et/ou d'activités détenant et/ou exploitant des produits dangereux et/ou polluants;
- Les logements de fonction des activités de commerces, d'artisanat ou industrielles existantes à la date d'approbation du PLU à condition de respecter les mesures de constructions définies en annexe 3.
- Les extensions limitées des bâtiments et des activités existantes sous réserve de mesures particulières face au risque inondation adaptées à l'activité, de limiter la gêne à l'écoulement et de diminuer la vulnérabilité :
 - pour un logement, extension autorisée maximum d'une superficie de 30 m² de SHOB
 - pour les autres bâtiments, extension autorisée maximum de 20% de la SHOB existante
- La reconstruction à l'identique ou l'extension (50% de la SHOB et 75 m² maximum) de bâtiments ou d'équipements publics sur les terrains de sport, de loisirs et d'aires de jeux existantes ;

Ces constructions ne devront pas recevoir d'hébergement temporaire ou définitif de personnes. En outre, elles devront être aménagées de façon, d'une part à ne pas gêner l'écoulement hydraulique, et d'autre part à ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

- Les constructions et installations techniques liées à l'activité de la rivière (les moulins, les établissements piscicoles, les stations de prélèvement d'eau ...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment: les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés ;

La réalisation de postes de refoulement d'eaux usées dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents;

La modification ou l'extension des stations d'épuration et usines de traitement d'eau potable à condition de limiter la gêne à l'écoulement de l'eau, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques

de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue. Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant l'équilibre entre les enjeux hydrauliques, environnementaux et économiques;

Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

Ces quatre type d'ouvrages devront être conçus de façon à assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.

- Les espaces verts, les aires de jeux, les terrains de plein air, de sport et de loisirs, les stationnements collectifs, réalisés sans exhaussements, à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service d'une superficie supérieure à 30 m² de SHOB;
- Les installations de criblage, de concassage et de broyage devront être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la cote de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.
- Les fouilles archéologiques à condition qu'aucun stockage de matériaux ne s'effectue dans la zone inondable et que les installations liées aux fouilles soient déplaçables.

Il est à rappeler qu'aucun stockage ne devra s'effectuer dans l'ensemble de la zone.

Article 2 Ubi 2– occupations et utilisations du sol admises sous conditions de respecter les prescriptions de construction définies en annexe 1 :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion ordinaire des biens et activités existantes, à condition de prendre en compte le risque inondation ;
- Les constructions nouvelles à condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de sécurité ;
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de sécurité n'aient pas une vocation de logement.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition que:
 - ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de sécurité,
 - ils ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement de personnes à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes.
- La reconstruction à l'identique ou l'extension (50% de la SHOB et 75 m² maximum) de bâtiments ou d'équipements publics sur les terrains de sport, de loisirs et d'aires de jeux existantes ;
- La reconstruction totale ou partielle, sur une emprise au sol équivalente, dans la limite de la SHOB initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et d'en réduire la vulnérabilité.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture permettant le libre écoulement des eaux à une hauteur minimale d'un mètre au-dessus du sol;

- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...) ou à l'hébergement du bétail d'une superficie de 30 m² de SHOB maximum et sans hébergement temporaire ou définitif de personnes. Cette mesure ne s'applique qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU;

- Les constructions et installations techniques liées à l'activité de la rivière (les moulins, les établissements piscicoles, les stations de prélèvement d'eau ...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment: les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés ;

La réalisation de postes de refoulement d'eaux usées dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents;

La modification ou l'extension des stations d'épuration et usines de traitement d'eau potable à condition de limiter la gêne à l'écoulement de l'eau, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue. Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant l'équilibre entre les enjeux hydrauliques, environnementaux et économiques;

Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

Ces quatre type d'ouvrages devront être conçus de façon à assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.

- Les espaces verts, les aires de jeux, les terrains de plein air, de sport et de loisirs, les stationnements collectifs, réalisés sans exhaussements, à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service d'une superficie supérieure à 30 m² de SHOB;

- Les constructions, installations et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, sans hébergement temporaire ou définitif de personne et sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue.

En cas de cessation d'activité, il sera procédé au démontage des constructions et à la remise en état du site;

- Les installations et ouvrages liés aux extractions de matériaux. Ces ouvrages ou les dispositifs d'exploitation qui leurs sont liés devront démontrer leur incidence sur le milieu naturel inondé et inclure des mesures compensatoires vis à vis de l'impact sur le régime hydraulique de la rivière.

Les installations de criblage, de concassage et de broyage devront être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la cote de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

- Les fouilles archéologiques à condition qu'aucun stockage de matériaux ne s'effectue dans la zone inondable et que les installations liées aux fouilles soient déplaçables.

Il est rappelé qu'aucun stockage ne devra s'effectuer dans l'ensemble de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

En zone 1, il est préconisé l'implantation des constructions dans le sens du courant.

Article 3 Ubi – accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- **En cas de division de parcelle, le passage d'accès au lot devra présenter un gabarit de 5 mètres minimum d'emprise depuis la voie publique.**

Article 4 Ubi – desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III - électricité- téléphone

Les installations EDF-GDF, télécom... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ubi – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ubi – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

article 7 Ubi – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Ubi – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

article 9 Ubi – emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux publics où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains.

article 10 Ubi – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser **6 mètres**.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

article 11 Ubi – aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisé à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – Aspect des matériaux

Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Interdits :

- Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Prescriptions :

- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

- Les toitures seront réalisées :

- soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
- soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

§ II– Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – Clôtures

Si des clôtures sont édifiées :

- *Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux permettant de laisser passer l'eau.*
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique.
Il pourra être exigé une hauteur supérieure ou inférieure selon les clôtures en place sur les parcelles voisines.

article 12 Ubi – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 Ubi – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire (Art. L 442-2 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ubi – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 3

ZONE Uhi

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

L'indice i précise le caractère inondable de la zone. Les sous-sections 1 et 2 indiquent le niveau de vulnérabilité face au risque inondation (Cf. plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Uhi1– occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- toute construction ou aménagement susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ou aménagement ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols, de l'air et de l'eau (notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques) ;
- la construction ou l'aménagement de tout espace situé sous la cote du terrain naturel;
- les stations d'épuration (Cf. arrêté du 22/12/1994 en annexe) ;
- les bâtiments et constructions à usage agricole ;
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis ;
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leur extension ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers :
 - tout stockage au-dessous de la cote de sécurité de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage de la rivière et/ ou les nappes phréatiques;
 - tout dépôt au-dessous de la cote de sécurité de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.
- les carrières ;
- les aménagements et protections de berge (sauf enrochements grossiers non maçonnés) et les techniques de génie végétal (sauf celles autorisées dans le Code de l'Environnement) ;
- La construction d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, d'écoles, de centres aérés ...
- La construction d'équipements publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque inondation;
- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre

public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

- les chenils autre que ceux liés à l'activité de gardiennage
- les clôtures pleines.

Article 1 Uhi2 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les nouvelles réalisations de constructions, d'ouvrages, d'installations, de travaux et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2 Uhi2, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue.
- toute construction ou aménagement susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ou aménagement ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols, de l'air et de l'eau (notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques) ;
- la construction ou l'aménagement de tout espace situé sous la cote du terrain naturel;
- les stations d'épuration (Cf. arrêté du 22/12/1994 en annexe) ;
- les bâtiments et constructions à usage agricole ;
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis ;
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leur extension ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers :
 - tout stockage au-dessous de la cote de sécurité de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage de la rivière et/ ou les nappes phréatiques;
 - tout dépôt au-dessous de la cote de sécurité de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.
- les carrières ;
- les aménagements et protections de berge (sauf enrochements grossiers non maçonnés) et les techniques de génie végétal (sauf celles autorisées dans le Code de l'Environnement) ;
- la construction d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, d'écoles, de centres aérés ...
- la construction d'équipements publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque inondation;
- les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.
- les chenils autre que ceux liés à l'activité de gardiennage
- les clôtures pleines.

Il est rappelé qu'aucun stockage ne devra s'effectuer dans l'ensemble de la zone.

Article 2 Uhi1 et Uhi2– occupations et utilisations du sol admises sous conditions de respecter les prescriptions de construction définies en annexe 1 :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité à condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de sécurité ;
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion ordinaire des biens et activités existantes, à condition de prendre en compte le risque inondation ;
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de sécurité n'aient pas une vocation de logement.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition que:
 - ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de sécurité,
 - ils ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement de personnes à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes.
- La reconstruction totale ou partielle, sur une emprise au sol équivalente, dans la limite de la SHOB initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et d'en réduire la vulnérabilité.
- Les constructions et installations techniques liées à l'activité de la rivière (les moulins, les établissements piscicoles, les stations de prélèvement d'eau ...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés ;

La réalisation de postes de refoulement d'eaux usées dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents;

La modification ou l'extension des stations d'épuration et usines de traitement d'eau potable à condition de limiter la gêne à l'écoulement de l'eau, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue. Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant l'équilibre entre les enjeux hydrauliques, environnementaux et économiques;

Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

Ces quatre type d'ouvrages devront être conçus de façon à assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.

- Les stationnements collectifs, réalisés sans exhaussements, à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service d'une superficie supérieure à 30 m² de SHOB;
- Les fouilles archéologiques (en cas de nouvelles constructions) à condition qu'aucun stockage de matériaux ne s'effectue dans la zone inondable et que les installations liées aux fouilles soient déplaçables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Uhi – accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

♦ voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Uhi – desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour.

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III - électricité- téléphone

Les installations EDF-GDF, télécom... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

article 5 Uhi – caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 Uhi – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum de l'emprise des voies publiques.
- Les extensions ou transformations de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées dans le prolongement des anciennes constructions.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 Uhi – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres..
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

article 8 Uhi – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

article 9 Uhi – emprise au sol

Non réglementé

article 10 Uhi – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

Zone Uhi

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **10,00 mètres** en tout point.
- Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques et mécaniques indispensables au bon fonctionnement des activités présentes.

article 11 Uhi – aspect extérieur

Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur dominante ne doit pas être vive mais nuancée afin d'obtenir un ton*. Cette couleur peut être complétée en façade par les couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elle occupe une portion limitée de la façade.

Si des clôtures sont édifiées :

- *Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux (grillage, haie, claustra en bois...) permettant de laisser passer l'eau.*
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

article 12 Uhi – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 Uhi – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Uhi –possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

* Le ton d'une couleur est le mélange de cette couleur avec du noir ou du blanc. On obtient ainsi des tons plus ou moins foncés ou plus ou moins clairs.

Chapitre 4

ZONE Nei

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de secteurs de capacité limitée et formés à l'origine de noyaux de constructions isolées. Dans ces zones de type hameaux, sont encouragés la réhabilitation de l'habitat existant et son extension modérée. La construction neuve est autorisée à condition de s'insérer dans le bâti existant. L'indice i précise le caractère inondable de la zone. La sous-section 1 indique le niveau de vulnérabilité face au risque inondation (Cf. plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Nei 1 – occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de ce qui est mentionné à l'article 2 Uai1, tout est interdit et notamment :

- toute construction ou aménagement susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ou aménagement ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols, de l'air et de l'eau (notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques) ;
- toute construction ou aménagement susceptible de faire obstacle à l'écoulement naturel de la crue ;
- les constructions à usage de logement ou d'activités susceptibles d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque ;
- la création ou l'aménagement de sous-sol (en-dessous du terrain naturel) ;
- les installations classées ;
- les stations d'épuration (Cf. arrêté du 22/12/1994 en annexe) ;
- les bâtiments et constructions à usage agricole ;
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis ;
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leur extension ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations et travaux divers :
 - tout stockage au-dessous de la cote de sécurité de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage de la rivière et/ ou les nappes phréatiques;
 - tout dépôt au-dessous de la cote de sécurité de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.
 - les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 Uai1,
- les carrières ;
- tout logement d'animaux autre que familial
- les aménagements et protections de berge (sauf enrochements grossiers non maçonnés) et les techniques de génie végétal (sauf celles autorisées dans le Code de l'Environnement) ;
- les clôtures pleines ;
- La construction d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients

mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, d'écoles, de centres aérés ...

- La construction d'équipements publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque inondation;
- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Article 2 Nei 1 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions de respecter les prescriptions de construction définies en annexe 1 :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion ordinaire des biens et activités existantes, à condition de prendre en compte le risque inondation ;
 - La surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par la création de logement supplémentaire et que le plancher créé soit situé au-dessus de la cote de sécurité afin de pouvoir disposer d'une « zone refuge »;
 - Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes (aménagement internes, traitement et modification de façades, réfection de toiture notamment), à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et, sous réserve :
 - d'assurer la sécurité des personnes et des biens,
 - de ne pas augmenter l'exposition au risque inondation,
 - de ne pas augmenter l'exposition aux risques liés à la pollution d'installations et/ou d'activités détenant et/ou exploitant des produits dangereux et/ou polluants;
 - Les logements de fonction des activités de commerces, d'artisanat ou industrielles existantes à la date d'approbation du PLU à condition de respecter les mesures de constructions définies en annexe 3.
 - Les extensions limitées des bâtiments et des activités existantes sous réserve de mesures particulières face au risque inondation adaptées à l'activité, de limiter la gêne à l'écoulement et de diminuer la vulnérabilité :
 - pour un logement, extension autorisée maximum d'une superficie de 30 m² de SHOB
 - pour les autres bâtiments, extension autorisée maximum de 20% de la SHOB existante
 - La reconstruction à l'identique ou l'extension (50% de la SHOB et 75 m² maximum) de bâtiments ou d'équipements publics sur les terrains de sport, de loisirs et d'aires de jeux existantes ;
- Ces constructions ne devront pas recevoir d'hébergement temporaire ou définitif de personnes. En outre, elles devront être aménagées de façon, d'une part à ne pas gêner l'écoulement hydraulique, et d'autre part à ne pas modifier significativement les périmètres exposés.
- Les constructions et installations techniques liées à l'activité de la rivière (les moulins, les établissements piscicoles, les stations de prélèvement d'eau ...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment: les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés ;

La réalisation de postes de refoulement d'eaux usées dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents;

La modification ou l'extension des stations d'épuration et usines de traitement d'eau potable à condition de limiter la gêne à l'écoulement de l'eau, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue. Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant l'équilibre entre les enjeux hydrauliques, environnementaux et économiques;

Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux et de ne pas modifier significativement les périmètres exposés.

Ces quatre type d'ouvrages devront être conçus de façon à assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.

- Les espaces verts, les aires de jeux, les terrains de plein air, de sport et de loisirs, les stationnements collectifs, réalisés sans exhaussements, à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service d'une superficie supérieure à 30 m² de SHOB;
- Les installations de criblage, de concassage et de broyage devront être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la cote de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.
- Les fouilles archéologiques à condition qu'aucun stockage de matériaux ne s'effectue dans la zone inondable et que les installations liées aux fouilles soient déplaçables.

Il est à rappeler qu'aucun stockage ne devra s'effectuer dans l'ensemble de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

En zone 1, il est préconisé l'implantation des constructions dans le sens du courant.

article 3 Nei – accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Article 4 Nei – desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- En cas d'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III - électricité- téléphone

Les installations EDF-GDF, télécom... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Nei – caractéristiques des terrains

Les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 Nei – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 m minimum des emprises.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 Nei – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Nei - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

article 9 Nei - emprise au sol

Non réglementé

article 10 Nei – hauteur maximum des constructions**§ I – rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser **6 mètres**.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

article 11 Nei – aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – aspect des matériaux

Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...

♦ Façades

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Interdits :

Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

Prescriptions :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

§ II – percements : ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

Si des clôtures sont édifiées :

- *Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux permettant de laisser passer l'eau.*
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique.
Il pourra être exigé une hauteur supérieure ou inférieure selon les clôtures en place sur les parcelles voisines.

article 12 Nei – stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 Nei – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire (Art. L 442-2 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Nei – possibilités maximales d'occupation des sols
--

Non réglementé.

Annexes zones inondables

Annexe 1 **Règles de construction affectant les zones inondables**

Elles s'appliquent sur les zones de niveau 1 et 2, pour des constructions nouvelles ou extensions ainsi que pour des travaux de réhabilitation ou de rénovation :

- les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres,
- la sous-face du plancher bas (incluant l'éventuelle épaisseur de la structure porteuse) de la construction se situera au-dessus de la cote de sécurité, sauf pour les abris légers et les bâtiments agricoles; les extensions au niveau de l'existant pourront être admises dans le cas où il est techniquement impossible de respecter la cote de sécurité et à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés au-dessus de la cote de sécurité,
- les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage, seront placés au-dessus de la cote de sécurité,
- le risque d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier
- toute partie de la construction située au-dessous de la cote de sécurité sera réalisée dans les conditions suivantes:
 - l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux insensibles à l'eau,
 - les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs,
 - les revêtements de sols et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau,
 - les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales,
- les ouvrages de franchissement des cours d'eau destinés aux piétons et aux deux-roues doivent être conçus pour résister à des affouillements et résister à la pression de la crue de référence pour ne pas être emportés,
- le mobilier d'extérieur, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable, sera ancré ou rendu captif,
- les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée ne pouvant être détruite par l'inondation
- les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.
- les citernes enterrées seront lestées ou fixées; les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de muret de protection à hauteur de la cote de sécurité,
- Le stockage des produits sensibles à l'eau, ainsi que le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants inférieures aux normes minimales fixées pour leur

autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées, devront être réalisés dans un récipient étanche, résistant à la crue de référence et lestés ou fixés pour qu'ils ne soient pas emportés par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de sécurité,

- Les piscines devront être dimensionnées pour résister aux sous-pressions et pressions hydrostatiques correspondant à la crue de référence et les unités de traitement devront être installées au-dessus de la cote de sécurité.
- Les chaudières et les équipements sous pression, ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, ou du gaz, devront être protégés contre l'inondation de référence,
- Les ouvrages comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupures (télécommandés ou manuels) situés au-dessus de la cote de sécurité,
- Les nouveaux ouvrages de stockage seront construits hors zone inondable et surdimensionnés pour assurer la continuité du service en zone inondable.
- Les captages devront être protégés de façon à prévenir tout risque de pollution. En particulier, les têtes de forage devront être étanches.

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée sur l'intérêt de fournir aux autorités compétentes, tout élément d'information permettant d'identifier et de vérifier d'une part le respect des cotes de sécurité (cf plan de zonage avec cotes NGF) et d'autre part la faisabilité et la pérennité des dispositifs à mettre en œuvre afin d'assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique, ou la compensation de l'obstacle.

Annexe 2

Arrêté 22 décembre 1994

Arrêté fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du code des communes

NOR : ENVE9430438A

Article 18 En vigueur
Créé par Arrêté 1994-12-22 JORF 10 février 1995.

En vigueur depuis le 10 Février 1995

CHAPITRE II : Prescriptions techniques particulières applicables aux nouveaux systèmes de traitement.

Section 4 : Implantation et préservation du site.

Les stations ne doivent pas être implantées dans des zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si la commune justifie la compatibilité du projet avec le maintien de la qualité des eaux et sa conformité à la réglementation sur les zones inondables.

Textes appliqués : Loi 92-3 1992-01-03. Code des communes L372-1-1 L372-3.

Annexes générales

Pour information : l'Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme entrera en vigueur par décret au plus tard en juillet 2007.

Annexes 1 : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme Rappel des textes du Code de l'urbanisme

Effets attachés aux emplacements réservés :

Art R.123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan local d'urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Le délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent le dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles sont déchues de tout droit à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposé contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan local d'urbanisme. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement restant inchangé.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan local d'urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi ? L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêt ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

L'autorisation de coupes et abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8,

- toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,

- dans les autres communes au nom de l'Etat.

Art L.332.1 pour partie

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, pour les équipements d'infrastructure, pour les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, pour les reconstructions de volume équivalent après sinistre, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

Réglementation sur les autorisations de défrichement

Art. L 311-1 et suivants Code Forestier, complétés par arrêté préfectoral du 3 février 2005

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée – pour une utilisation urbanistique ou autre – est soumise à autorisation préfectorale dès lorsque cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (articles L 311-1 et suivants du Code forestier – arrêté préfectoral du 3 février 2005). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

Réseaux et télécommunication :

Art L.332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Participation en matière de stationnement :

Art L.421.3 alinéa 3

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communes et exerçant compétence définie à l'article 4.12° de la loi n°6661069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Art 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLAFTS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Travaux exemptés de permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art R.422.3 du Code de l'urbanisme).

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application de l'article L.123.1, 7^{ème} alinéa,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le PLU, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en Mairie.

L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.

L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Installations et travaux divers :

Articles L.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes :

Article R.443.4 du Code de l'urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains de camping aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes régulièrement autorisés et classés,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444.3 b et c,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443.13,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Annexe 2

Extrait de l'arrêté du Ministre de l'environnement du 6 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 :

Extraits de l'Arrêté Préfectoral n° 98-ASS/SE-005 du 19 mai 1998 relatif à l'assainissement non-collectif

(...)

Article 2 : En "absence de schéma de zonage de l'assainissement communal, toute réalisation d'un assainissement non collectif doit être justifiée par une étude à la parcelle définissant les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Article 3 : Règles d'implantation

Sauf en ce qui concerne la réhabilitation de logements existants, tout dispositif d'épuration d'un assainissement non collectif desservant un logement neuf doit être situé à au moins dix mètres de toute habitation, et cinq mètres des limites de propriété.

(...)

Article 6 : Consultation des services de l'Etat

Tout projet de réalisation d'un assainissement non collectif dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine doit être transmis, pour avis, au service de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7 : Dispositifs particuliers

Tout rejet d'effluents, ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente, perméable par puits d'infiltration, ainsi que toute adaptation des filières et dispositifs décrits par la réglementation en vigueur, sont subordonnés à une dérogation préfectorale.

(...)

Extraits de l'Arrêté du Ministère de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif NOR: ENVE9650184A

Section 1

Prescriptions générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif

Article 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Article 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et les objectifs suivants:

1 -Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol;

2 - Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 et 4. La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (M.E.S.) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (0.8.0.5).

Sont interdits les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mis en oeuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisé par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

Article 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, règlements d'urbanisme, règlements communaux ou intercommunaux d'assainissement...), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.

Section 2

Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitation individuelles.

Article 8 - Les systèmes mis en oeuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter:

- a) Un dispositif de pré traitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées) ;
- b) Des dispositifs assurant:
 - soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration) ;
 - soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal) .

Article 9 - Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement, un bac à graisses, destiné à la rétention de ces matières, est interposé sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus près possible de celles-ci.

Article 10 - Le traitement séparé des eaux vannes et eaux ménagères peut être mis en oeuvre dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière. Il comporte :

- a) Un pré traitement des eaux vannes dans une fosse septique et un pré traitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique;
- b) Des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

Article 11 - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

Article 12 - Les conditions de réalisation et les caractéristiques techniques applicables aux ouvrages d'assainissement non collectif visés aux articles 8 à 11 doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe au présent arrêté.

Celles-ci peuvent être modifiées ou complétées par arrêté des ministres concernés, après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, en cas d'innovation technique.

L'adaptation dans certains secteurs, en fonction du contexte local, des filières ou dispositifs décrits dans le présent arrêté est subordonnée à une dérogation du Préfet.

Section 3

Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des autres immeubles

Article 13 - La présente section est applicable aux dispositifs d'assainissement non collectif destinés à traiter les eaux usées domestiques des immeubles, ensembles immobiliers et installations diverses, quelle qu'en soit la destination, à l'exception des maisons d'habitation individuelles.

Article 14 - L'assainissement de ces immeubles peut relever soit des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles qu'elles sont déterminées à la section 2 du présent arrêté, soit des techniques mises en oeuvre en matière d'assainissement collectif.

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les décanteurs-digesteurs peuvent être utilisés, comme dispositifs de pré traitement des effluents et avant épuration de ceux-ci, pour l'assainissement de populations susceptibles de produire une charge brute de pollution organique (évaluée par la demande biochimique en oxygène sur cinq jours) supérieure à 1,8 kg par jour.

Article 15 - Un bac à graisses (ou une fosse septique) tel que prévu à l'article 9 doit être mis en place, lorsque les effluents renferment des huiles et des graisses en quantité importante. Les caractéristiques du bac à graisses doivent faire l'objet d'un calcul spécifique adapté au cas particulier.

Section 4

Dispositions Générales

Article 16 - Les prescriptions figurant dans le présent arrêté peuvent être complétées par des arrêtés du maire ou du préfet pris en application de l'article L2 du Code de la Santé Publique, lorsque des dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

[...]

ANNEXE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE REALISATION DES DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE POUR LES MAISONS D'HABITATION

1. Dispositifs assurant un pré traitement

1° Fosse toutes eaux et fosse septique.

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes, pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents. Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2° Installations d'épuration biologique à boues activées.

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètres cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3° Installations d'épuration biologique à cultures fixées.

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de pré traitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le pré traitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2. Dispositifs assurant l'épuration et l'évacuation des effluents par le sol

1° Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain).

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en oeuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètres.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au-dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2° Lit d'épandage à faible profondeur.

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il constitue d'une fouille unique à fond horizontal.

3° Lit filtrant vertical non drainé et tertre d'infiltration.

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3. Dispositifs assurant l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel.

Lit filtrant drainé à flux vertical.

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux vertical; doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

4. Autres dispositifs

1 ° Bac à graisses.

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres.

Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

2° Fosse chimique.

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique éventuellement établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

3° Fosse d'accumulation.

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4° Puits d'infiltration.

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'à 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.