

Saint-Genouph PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

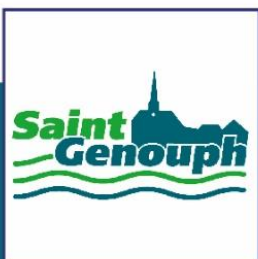


3.1 Règlement d'urbanisme

Règlement écrit

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 22 octobre 2018



Département de l'Indre-et-Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

Zone UAI – zone du Centre-bourg	3
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	4
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	6
III - Équipement et réseaux	13
Zone UBi – zone des extensions urbaines	15
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	16
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	19
III - Équipement et réseaux	26
Zone 1AUi – Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation	29
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	30
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
III - Équipement et réseaux	37
Zone AUi – Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation.....	39
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	40
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
III - Équipement et réseaux	43
Zone Ai – zone agricole.....	45
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	46
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
III - Équipement et réseaux	55
Zone Ni – zone naturelle.....	57
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	58
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
III - Équipement et réseaux	67

ZONE UAi – ZONE DU CENTRE-BOURG

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'installation des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, déchets ... ;
- les nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole à l'exception des extensions et annexes de constructions existantes ;
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées par le PPRI et en particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Au titre de l'article L2124 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations, et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites au paragraphe 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques répertoriés et en particulier ceux liés à la présence d'argile.

En particulier, sont autorisées les extensions et annexes de constructions existantes à usage d'activité.

Les **annexes disjointes de petite taille** de type abris de jardin, à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation et d'aspect extérieur.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

/

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 La volumétrie des constructions

► L'emprise au sol des constructions

Les emprises au sol maximales sont définies par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

► La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est de 6,60 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions avec une toiture terrasse est de 4 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des **extensions** est la hauteur de la construction existante lorsque celle-ci est supérieure aux hauteurs maximales ci-dessus.

Dans la limite des hauteurs maximales ci-dessus, la surélévation d'un bâtiment existant est autorisée pour respecter les prescriptions du PPRI si le procédé constructif ne porte pas atteinte à la structure ancienne du bâtiment. Dans ce cas sont admis en parement de façade les pans de bois traditionnels, les bardages en bois naturel et les parements minéraux (pierres de taille, moellons et enduit traditionnel).

Dans le cas de la **transformation d'une grange ou de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** la hauteur existante doit être respectée.

1.2 L'implantation des constructions

► Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière cohérente avec leur environnement.

Le long de la RD88, lorsqu'une construction n'est pas implantée à l'alignement, celui-ci doit être souligné par une clôture constituée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (hors annexes disjointes de petite taille) doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Une implantation différente est admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Il n'est pas fixé de règle pour les **annexes disjointes de petite taille**.

► **Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Les **constructions à usage d'activité** (y compris d'activité agricole) doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes une qualité suffisante doivent être enduits.

La **démolition des éléments bâtis protégés** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :

- pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure ;
- pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Pour les **constructions principales neuves ou les constructions réhabilitées**, les règles sont les suivantes :

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.			
Façades	Les façades doivent être hiérarchisées. Pour les parements de façade, les aspects métalliques et PVC sont interdits.	La réhabilitation doit se faire dans le respect des façades et des modénatures. Les restaurations et extensions doivent se faire dans le respect de l'architecture ancienne : matériaux et modénatures. Le bois est admis pour les annexes et les extensions. Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie.		Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.
				Dans le cas de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.
Toitures	Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pente ou pour des constructions annexes. En cas de toiture à pentes, la couverture doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.	La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites. La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.		Lorsque la toiture est traditionnelle : - la pente existante doit être conservée ; - les matériaux traditionnels doivent être conservés.

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Percements	Les types (formes et proportions) d'ouvertures doivent être en nombre limité.	Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.	Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (parois menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière ...). Les battants existants doivent être conservés. Si leur vétusté nécessite leur changement, un matériau neuf équivalent peut être utilisé. Les battants ne peuvent être déposés que pour des raisons techniques impératives : accessibilité, occultation de baies ...) Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur/largeur de 1,3 à 1,5/1.	L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas où il serait nécessaire de créer de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans les proportions (hauteur/largeur) et le rythme existants.

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sous réserve des prescriptions du PPRI, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une grille ou d'un grillage largement ajouré ; dans ce cas une proportion d'environ 1/3 de structure maçonnée pour 2/3 de structure ajourée doit être respectée.
- soit, un mur plein.

Si la conservation d'un intérêt patrimonial le nécessite, la reconstruction d'un mur plein sur toute sa hauteur initiale est autorisée.

Sous réserve d'une hauteur maximale inférieure prescrite par le PPRI, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les murs ou les vestiges de murs traditionnels en moellons de calcaire ou en pierres de taille doivent être restaurés ou restitués selon les moyens et modes de faire traditionnels (matériaux anciens, enduits à la chaux aérienne ...).

- Les annexes et extensions

Les **annexes disjointes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes et les extensions** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, elles ne doivent pas empiéter en emprise sur les cours intérieures formées par les bâtiments.

- Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

- Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire leurs impacts (visuels, sonores, ...), notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit à pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Dans le cas d'une construction ancienne (avant 1943) ou classée au titre de l'article L151-19 et de la transformation d'une grange :

- les matériaux utilisés doivent avoir les mêmes performances bioclimatiques qu'un enduit traditionnel à la chaux ;
- les éoliennes de toit sont interdites.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Définition :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport de la superficie imperméabilisée (bâtiments et aménagements qui ont pour effet d'imperméabiliser le sol) à la superficie totale du terrain.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux, l'entreposage de matériaux non destinés à la vente ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Pour les terrains bâtis :

- de moins de 500 m², le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 75% ;
- de 500 m² à 1 000 m², le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 50% ;
- de 1 000 m² et plus, le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 30%.

Les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

Le comblement des mares, boires et fossés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdit et la végétation associée protégée.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les matériaux de revêtements au sol des espaces privés (cours, reculs par rapport à l'espace public, jardins ...), à l'exception des aménagements ponctuels (seuils de porte, terrasses ...), doivent contribuer à l'ambiance rurale et/ou végétale. Ils doivent permettre l'écoulement naturel des eaux (grave calcaire, stabilisé calcaire, terre de jardin ...).

4 - Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

La zone UAi est concernée par **les emplacements réservés** n°3, n°4 et n°7 et par **le périmètre de localisation des voies et ouvrages publics d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier** n°1

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.5 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

ZONE UBi – ZONE DES EXTENSIONS URBAINES

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

À l'exception du secteur UBia, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 1.2 sont interdites.

Dans le **secteur UBia** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'installation des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, déchets ... ;
- les nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole à l'exception des extensions et annexes de constructions existantes ;
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées par le PPRI et en particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Au titre de l'article L2124 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations, et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

A conditions,

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques répertoriés et en particulier ceux liés à la présence d'argile ;

Hors du secteur UBia, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Aménagement infrastructures, équipements et installations :

- Les travaux de réalisation d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val
- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val
- Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien
- Les équipements techniques de services publics et d'intérêt général, leurs bâtiments et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, équipements d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, les équipements d'assainissement individuel dans le cadre des services publics...)
- Les structures provisoires (installation saisonnière) à usage de loisirs, tourisme, (tente, parquets, etc.) et activités commerciales qui leur sont directement liées
- L'aménagement d'espaces verts, de terrains de sports ou de loisirs, les installations à usage de loisirs, sport et tourisme et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, sanitaires, local technique)
- Les extensions ou les remises aux normes de terrain de camping, de caravanning existants et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires) et les structures démontables qui leur sont directement liées
- L'aménagement de places de stationnement collectif en surface
- Les installations de stockage et de fabrication et le stockage, y compris chez les particuliers, de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises (notamment les citernes enterrées ou non contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais, etc.)
- Les clôtures
- Les plans d'eau et les étangs

Constructions nouvelles :

- Reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causé par une inondation d'une construction à usage d'habitation, ayant une existence juridique
- Les constructions nouvelles à usage d'activité agricole
- Les abris ouverts pour les animaux élevés de manière extensive dans les prairies inondables, ou vivant de façon continue dans les parcs ou enclos pour animaux
- La reconstruction après un sinistre non causé par une inondation datant de moins de 10 ans d'une construction à usage d'activité artisanale, industrielle, tertiaire, commerciale, ayant une existence juridique

- La démolition /reconstruction volontaire de bâtiments à usage d'activité existante artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle, ayant une existence juridique
- Les démolitions/reconstructions volontaires de bâtiments à usage de service d'intérêt public
- Les piscines
- Les abris de jardin isolés ou au sein de jardins familiaux

Constructions existantes :

- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, quelle que soit leur destination, ayant une existence juridique et notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture
- Les constructions accessoires et/ou les extensions accolées (surélévation comprise) à une construction existante ayant une existence juridique à usage d'habitation
- Le changement de destination d'une construction existante ayant une existence juridique en habitat dans les zones du PPRI qui l'autorise
- Les extensions (sous forme de bâtiment accolé ou non) d'activité artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle, ayant une existence juridique
- Les extensions mesurées, remises aux normes (avec ou sans démolition/reconstruction) des bâtiments agricoles existants
- Le changement de destination d'une construction existante en activité industrielle, commerciale, artisanale, tertiaire
- Les extensions de construction à usage de service d'intérêt public

Dans le **secteur UB*i***, à l'exception de celles interdites au paragraphe 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises.

En particulier, sont autorisées les extensions et annexes de constructions existantes à usage d'activité.

Les **annexes disjointes de petite taille** de type abris de jardin, à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation et d'aspect extérieur.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

/

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 La volumétrie des constructions

► L'emprise au sol des constructions

Les emprises au sol maximales sont définies par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

► La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est de 6,60 mètres à l'égout de toiture à l'exception des bâtiments à usage agricole pour lesquels elle est de 8 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions avec une toiture terrasse est de 4 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des **extensions** est la hauteur de la construction existante lorsque celle-ci est supérieure aux hauteurs maximales ci-dessus.

Dans la limite des hauteurs maximales ci-dessus, la surélévation d'un bâtiment existant est autorisée pour respecter les prescriptions du PPRI si le procédé ne porte pas atteinte à la structure ancienne du bâtiment. Dans ce cas sont admis en parement de façade les pans de bois traditionnels, les bardages en bois naturel, les parements minéraux (pierres de taille, moellons et enduit traditionnel).

Dans le cas de la **transformation d'une grange ou de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** la hauteur existante doit être respectée.

1.2 L'implantation des constructions

► Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière cohérente avec leur environnement.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (hors annexes disjointes de petite taille) doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Une implantation différente est admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Il n'est pas fixé de règle pour les **annexes disjointes de petite taille**.

► **Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Les **constructions à usage d'activité** (y compris d'activité agricole) doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes une qualité suffisante doivent être enduits.

La **démolition des éléments bâtis protégés** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :

- pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure ;
- pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Pour les **constructions principales neuves ou les constructions réhabilitées**, les règles sont les suivantes :

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.			
Façades	Les façades doivent être hiérarchisées. Pour les parements de façade, les aspects métalliques et PVC sont interdits.	La réhabilitation doit se faire dans le respect des façades et des modénatures.		Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.
		Les restaurations et extensions doivent se faire dans le respect de l'architecture ancienne : matériaux et modénatures. Le bois est admis pour les annexes et les extensions. Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie.		Dans le cas de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.
Toitures	Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pente ou pour des constructions annexes. En cas de toiture à pentes, la couverture doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.	La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites. La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.		Lorsque la toiture est traditionnelle : - la pente existante doit être conservée ; - les matériaux traditionnels doivent être conservés.

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Percements	Les types (formes et proportions) d'ouvertures doivent être en nombre limité.	Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.	Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (parois menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière ...). Les battants existants doivent être conservés. Si leur vétusté nécessite leur changement, un matériau neuf équivalent peut être utilisé. Les battants ne peuvent être déposés que pour des raisons techniques impératives : accessibilité, occultation de baies ...) Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur/largeur de 1,3 à 1,5/1.	L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas où il serait nécessaire de créer de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans les proportions (hauteur/largeur) et le rythme existants.

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sous réserve des prescriptions du PPRI, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage largement ajouré ; dans ce cas, une proportion d'environ 1/3 de structure maçonnée pour 2/3 de structure ajourée doit être respectée.

Si la conservation d'un intérêt patrimonial le nécessite, la reconstruction d'un mur plein sur toute sa hauteur initiale est autorisée.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les murs ou les vestiges de murs traditionnels en moellons de calcaire ou en pierres de taille doivent être restaurés ou restitués selon les moyens et modes de faire traditionnels (matériaux anciens, enduits à la chaux aérienne ...).

- Les annexes et extensions

Les **annexes disjointes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes et les extensions** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, elles ne doivent pas empiéter en emprise sur les cours intérieures formées par les bâtiments.

- Les murs traditionnels

Les murs traditionnels existants doivent être préservés. Seule une démolition partielle est autorisée pour implanter une construction en limite séparative.

- Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

- Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire leurs impacts (visuels, sonores, ...), notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit à pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Dans le cas d'une construction traditionnelle (avant 1943) ou classée au titre de l'article L151-19 et de la transformation d'une grange :

- les matériaux utilisés doivent avoir les mêmes performances bioclimatiques qu'un enduit traditionnel à la chaux ;
- les éoliennes de toit sont interdites.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Définition :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport de la superficie imperméabilisée (bâtiments et aménagements qui ont pour effet d'imperméabiliser le sol) à la superficie totale du terrain.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux, l'entreposage de matériaux non destinés à la vente ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Pour les terrains bâtis :

- de moins de 500 m², le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 75% ;
- de 500 m² à 1 000 m², le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 50% ;
- de 1 000 m² et plus, le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 30%.

Les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

Le comblement des mares, boires et fossés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdit et la végétation associée protégée.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les matériaux de revêtements au sol des espaces privatifs (cours, reculs par rapport à l'espace public, jardins ...), à l'exception des aménagements ponctuels (seuils de porte, terrasses ...), doivent contribuer à l'ambiance rurale et/ou végétale. Ils doivent permettre l'écoulement naturel des eaux (grave calcaire, stabilisé calcaire, terre de jardin ...).

4 - Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

La zone UBi est concernée par l'**emplacement réservé** n°1

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.5 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

ZONE 1AUi – ZONE A URBANISER OUVERTE A L'URBANISATION

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, déchets ... ;
- les nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées par le PPRI et en particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Au titre de l'article L2124 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations, et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites au paragraphe 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques répertoriés et en particulier ceux liés à la présence d'argile
- pour le secteur 1AUia, d'être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- pour le secteur 1AUib, d'être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les **annexes disjointes de petite taille** de type abris de jardin, à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation et d'aspect extérieur.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

/

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 La volumétrie des constructions

► L'emprise au sol des constructions

Les emprises au sol maximales sont définies par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

► La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est de 6,60 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions avec une toiture terrasse est de 4 mètres à l'acrotère.

1.2 L'implantation des constructions

► Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière cohérente avec leur environnement.

Au Nord de la voie de desserte interne, les constructions doivent être implantées entre 0 et 3 mètres de la voie, il en est de même sur le retour de la voie à l'Est.

Au Sud de la voie de desserte interne, les constructions doivent être implantées entre 0 et 1,5 mètre de la voie, il en est de même sur le retour de la voie à l'Est.

Le long de la rue de la Gare, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie et perpendiculairement à celle-ci.

Dans le secteur 1AU*ib*, derrière cet alignement des constructions sont admises. La façade sur la RD88 doit être marquée soit par des constructions, soit par une clôture constituée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille.

Il n'est pas fixé de règle pour les **annexes disjointes de petite taille**.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (hors annexes de petite taille) doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Il n'est pas fixé de règle pour les **annexes disjointes de petite taille**.

► **Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Les **constructions à usage d'activité** (y compris d'activité agricole) doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes une qualité suffisante doivent être enduits.

Pour les **constructions principales neuves ou les constructions réhabilitées**, les règles sont les suivantes :

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.
Façades	Les façades doivent être hiérarchisées. Pour les parements de façade, les aspects métalliques et PVC sont interdits.
Toitures	Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pente ou pour des constructions annexes. En cas de toiture à pentes, la couverture doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.
Percements	Les types (formes et proportions) d'ouvertures doivent être en nombre limité.

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sous réserve des prescriptions du PPRI, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une grille ou d'un grillage largement ajouré ; dans ce cas une proportion d'environ 1/3 de structure maçonnée pour 2/3 de structure ajourée doit être respectée ;
- soit, un mur plein.

Si la conservation d'un intérêt patrimonial le nécessite, la reconstruction d'un mur plein sur toute sa hauteur initiale est autorisée.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

- Les annexes et extensions

Les **annexes disjointes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes et les extensions** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

- Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

- Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire leurs impacts (visuels, sonores, ...), notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit à pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

/

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Définition :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport de la superficie imperméabilisée (bâtiments et aménagements qui ont pour effet d'imperméabiliser le sol) à la superficie totale du terrain.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux, l'entreposage de matériaux non destinés à la vente ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Pour chaque secteur (1AUia et 1AUib), un coefficient global d'imperméabilisation de 50% doit être respecté.

Les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La voie de desserte interne doit avoir une largeur d'emprise comprise entre 4 et 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.5 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

ZONE AUi – ZONE A URBANISER NON OUVERTE A L'URBANISATION

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 1.2 et/ou non autorisées par le PPRI sont interdites.

Au titre de l'article L2124 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations, et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques répertoriés et en particulier ceux liés à la présence d'argile.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val ;
- les équipements techniques de services public et/ou d'intérêt général, et leurs bâtiments et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, alimentation d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, équipements d'assainissement (autres que les STEP), les équipements d'assainissement individuel dans le cadre des services publics d'assainissement non collectif ...).

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

/

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

/

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sous réserve des prescriptions du PPRI, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une grille ou d'un grillage largement ajouré ; dans ce cas une proportion d'environ 1/3 de structure maçonnée pour 2/3 de structure ajourée doit être respectée ;
- soit, un mur plein.

Si la conservation d'un intérêt patrimonial le nécessite, la reconstruction d'un mur plein sur toute sa hauteur initiale est autorisée.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

- Les éléments techniques

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

/

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Définition :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport de la superficie imperméabilisée (bâtiments et aménagements qui ont pour effet d'imperméabiliser le sol) à la superficie totale du terrain.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux, l'entreposage de matériaux non destinés à la vente ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

/

1.2 Voirie

La zone 1UAi est concernée par **le périmètre de localisation des voies et ouvrages publics d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier n°1.**

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

ZONE Ai – ZONE AGRICOLE

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 1.2 sont interdites.

Sont en particulier interdits les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Au titre de l'article L2124 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations, et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole ;
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques répertoriés et en particulier ceux liés à la présence d'argile.

les occupations et utilisations du sol suivantes :

Agriculture :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité agricole
- les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation
- Les extensions des bâtiments agricoles
- Les réseaux d'irrigation et leurs équipements (abris et protections)
- Les abris ouverts pour les animaux

Aménagements, infrastructures, équipements et installations :

- Les travaux de réalisation, d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val

- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val
- Les infrastructures (chemins, voies routières, ferroviaires, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien
- Les équipements techniques de services publics et/ou d'intérêt général, et leurs bâtiments et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, équipements d'assainissement (autres que les STEP), les équipements d'assainissement individuel dans le cadre des services publics d'assainissement non collectif....)
- Les plans d'eau et les étangs
- Les installations de stockage et de fabrication et le stockage, y compris chez les particuliers, de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises (notamment citernes enterrées ou non contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais, etc.)
- Les clôtures

Habitat :

- La reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causé par une inondation d'une construction à usage habitation individuelle, ayant une existence juridique
- Les constructions accessoires (dont les piscines) et/ou les extensions accolées (surélévation comprise) à une construction existante à usage d'habitation ayant une existence juridique

Les **annexes de petite taille** de type abris de jardin, à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation et d'aspect extérieur.

- Le changement de destination d'une construction existante identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et ayant une existence juridique en habitat (sauf dans la zone AZDE du PPRI)

Activité :

- La reconstruction après un sinistre datant de moins de 10 ans non causé par une inondation d'une construction à usage d'activité artisanale, tertiaire, commerciale, ayant une existence juridique
- Le changement de destination en activité (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau) d'une construction existante identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et ayant une existence juridique.

Toutes constructions existantes :

- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, quelle que soit leur destination, ayant une existence juridique et notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture

Sont de plus autorisés :

Dans le **secteur Aih** :

- Le changement de destination de toute construction existante ayant une existence juridique et présentant un intérêt patrimonial en habitat
- Le changement de destination de toute construction existante ayant une existence juridique en activité à l'exception des constructions à usage industriel et des établissements classés
- Les extensions (sous forme de bâtiment accolé ou non) d'activité artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle, ayant une existence juridique

Dans le **secteur Aia** :

- Les extensions (sous forme de bâtiments accolés ou non) d'activités artisanales, commerciales, tertiaires, industrielles ayant une existence juridique

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 La volumétrie des constructions

► L'emprise au sol des constructions

Les emprises au sol maximales sont définies par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

► La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions agricoles et les constructions des CUMA.

La hauteur maximale des constructions est de 6,60 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions avec une toiture terrasse est de 4 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est la hauteur de la construction principale lorsque celle-ci est supérieure aux hauteurs maximales ci-dessus.

Dans la limite des hauteurs maximales ci-dessus, la surélévation d'un bâtiment existant est autorisée pour respecter les prescriptions du PPRI si le procédé constructif ne porte pas atteinte à la structure ancienne du bâtiment. Dans ce cas sont admis en parement de façade les pans de bois traditionnels, les bardages en bois naturel, les parements minéraux (pierres de taille, moellons et enduit traditionnel).

Dans le cas de la transformation **d'une grange ou de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme la hauteur existante doit être respectée.

1.2 L'implantation des constructions

► Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière cohérente avec leur environnement.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation à l'exception des constructions à usage agricole et celles des CUMA pour lesquelles un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres est demandé.

Une implantation différente est admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les **annexes disjointes de petite taille**.

► **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les annexes et la construction principale est de 20 mètres maximum.

► **Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Les **constructions à usage d'activité** (y compris d'activité agricole) doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes une qualité suffisante doivent être enduits.

La **démolition des éléments bâtis protégés** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :

- pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure ;
- pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Pour les **constructions principales neuves ou les constructions réhabilitées**, les règles sont les suivantes :

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.			
Façades	Les façades doivent être hiérarchisées. Pour les parements de façade, les aspects métalliques et PVC sont interdits.	La réhabilitation doit se faire dans le respect des façades et des modénatures.		
		Les restaurations et extensions doivent se faire dans le respect de l'architecture ancienne : matériaux et modénatures. Le bois est admis pour les annexes et les extensions. Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie.	Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.	Dans le cas de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.
Toitures	Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pente ou pour des constructions annexes. En cas de toiture à pentes, la couverture doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.	La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites. La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.		Lorsque la toiture est traditionnelle : - la pente existante doit être conservée ; - les matériaux traditionnels doivent être conservés.

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Percements	Les types (formes et proportions) d'ouvertures doivent être en nombre limité.	Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.	Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (parois menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière ...). Les battants existants doivent être conservés. Si leur vétusté nécessite leur changement, un matériau neuf équivalent peut être utilisé. Les battants ne peuvent être déposés que pour des raisons techniques impératives : accessibilité, occultation de baies ...) Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur/largeur de 1,3 à 1,5/1.	L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas où il serait nécessaire de créer de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans les proportions (hauteur/largeur) et le rythme existants.

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sous réserve des prescriptions du PPRI, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage largement ajouré ; dans ce cas, une proportion d'environ 1/3 de structure maçonnée pour 2/3 de structure ajourée doit être respectée.

En ce qui concerne les murs présentant un intérêt patrimonial, la règle dépend des différentes zones du PPRI.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les murs ou les vestiges de murs traditionnels en moellons de calcaire ou en pierres de taille doivent être restaurés ou restitués selon les moyens et modes de faire traditionnels (matériaux anciens, enduits à la chaux aérienne ...).

- Les annexes et les extensions

Les **annexes disjointes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres** annexes et les extensions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, elles ne doivent pas empiéter en emprise sur les cours intérieures formées par les bâtiments.

- Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

- Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire leurs impacts (visuels, sonores, ...), notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit à pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Dans le cas d'une construction ancienne (avant 1943) ou classée au titre de l'article L151-19 et de la transformation d'une grange :

- les matériaux utilisés doivent avoir les mêmes performances bioclimatiques qu'un enduit traditionnel à la chaux ;
- les éoliennes de toit sont interdites.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux, l'entreposage de matériaux non destinés à la vente ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Les terrains doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

Les haies à créer au titre de l'article L151-23 doivent être plantées d'espèces diversifiées (exemples de végétaux dans le rapport de présentation).

Dans les terrains faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les arbres de haute tige doivent être préservés.

Le comblement des mares, boires et fossés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdit et la végétation associée protégée.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les matériaux de revêtements au sol des espaces privatifs (cours, reculs par rapport à l'espace public, jardins ...), à l'exception des aménagements ponctuels (seuils de porte, terrasses ...), doivent contribuer à l'ambiance rurale et/ou végétale. Ils doivent permettre l'écoulement naturel des eaux (grave calcaire, stabilisé calcaire, terre de jardin ...).

Des boisements sont classés en **Espaces Boisés Classés** (EBC).

4 - Stationnement

/

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

La zone Ai est concernée par **les emplacements réservés** n°1, n°2 et n°4.

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.5 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

ZONE Ni – ZONE NATURELLE

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 1.2 sont interdites.

Sont en particulier interdits les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Au titre de l'article L2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole ;
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques répertoriés et en particulier ceux liés à la présence d'argile ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de réalisation, d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val.
- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val.
- Les infrastructures (chemins, voies routières, ferroviaires, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.
- Les équipements techniques de services publics et d'intérêt général, et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, station de pompage eau potable...) et leurs extensions (remise aux normes etc)

- Les installations de tourisme nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...)
- Les abris ouverts pour les animaux
- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, quelle que soit leur destination, ayant une existence juridique et notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture
- Le changement de destination en bâtiment d'activités telles qu'activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement d'une construction existante identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation (ex ponton)

Sont de plus autorisées,

Dans le secteur Nia :

- Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, tourisme, (tente, parkings, etc.) et les activités commerciales qui leur sont directement liées

Dans le secteur Nib :

- La reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causé par une inondation d'une construction à usage habitation individuelle, ayant une existence juridique
- Les constructions accessoires (y compris les piscines) et/ou les extensions accolées (surélévation comprise) à une construction existante à usage d'habitation ayant une existence juridique
- Les installations de stockage et de fabrication et le stockage, y compris chez les particuliers, de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises (notamment citernes enterrées ou non contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais, etc.)
- Les clôtures
- Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, tourisme, (tente, parkings, etc.) et les activités commerciales qui leur sont directement liées
- L'aménagement de places de stationnement collectif en surface.
- Les abris de jardin isolés, ou au sein de jardins familiaux
- Le changement de destination en activité de constructions existantes ayant une existence juridique

Dans le secteur Nic :

- L'aménagement d'espaces verts, de terrains de sports ou de loisirs, les installations à usage de loisirs, sport et tourisme, et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, sanitaires, local technique)

- L'aménagement de places de stationnement collectif en surface.
- Les installations de stockage et de fabrication et le stockage, y compris chez les particuliers, de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises (notamment citernes enterrées ou non contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais, etc.)
- Les clôtures
- Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, tourisme, (tentes, parquets, etc.) et les activités commerciales qui leur sont directement liées
- L'extension et l'aménagement de cimetière
- Les démolitions /reconstructions volontaires de bâtiments à usage de service d'intérêt public
- Les extensions (sous forme de bâtiment accolé ou non) de bâtiments à usage de service d'intérêt public ayant une existence juridique

Dans le secteur Nid :

- Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, tourisme, (tente, parquets, etc.) et les activités commerciales qui leur sont directement liées
- L'aménagement d'espaces verts

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 La volumétrie des constructions

► L'emprise au sol des constructions

Les emprises au sol maximales sont définies par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

► La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est de 6,60 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions avec une toiture terrasse est de 4 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des **extensions** est la hauteur de la construction existante lorsque celle-ci est supérieure aux hauteurs maximales ci-dessus.

Dans la limite des hauteurs maximales ci-dessus, la surélévation d'un bâtiment existant est autorisée pour respecter les prescriptions du PPRI si le procédé constructif ne porte pas atteinte à la structure ancienne du bâtiment. Dans ce cas sont admis en parement de façade les pans de bois traditionnels, les bardages en bois naturel et les parements minéraux (pierres de taille, moellons et enduit traditionnel).

Dans le cas de la transformation d'une grange ou **de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** la hauteur existante doit être respectée.

1.2 L'implantation des constructions

► Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière cohérente avec leur environnement.

► Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

/

► Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le **secteur N1b**, les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

► Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics**.

La **démolition des éléments bâtis protégés** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :

- pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure ;
- pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Pour les **constructions principales neuves ou les constructions réhabilitées**, les règles sont les suivantes :

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.			
Façades	Les façades doivent être hiérarchisées. Pour les parements de façade, les aspects métalliques et PVC sont interdits.	La réhabilitation doit se faire dans le respect des façades et des modénatures. Les restaurations et extensions doivent se faire dans le respect de l'architecture ancienne : matériaux et modénatures. Le bois est admis pour les annexes et les extensions. Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie.		Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.
				Dans le cas de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.
Toitures	Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pente ou pour des constructions annexes. Dans le cas de toitures à pentes, la couverture doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.	La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites. La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.		Lorsque la toiture est traditionnelle : - la pente existante doit être conservée ; - les matériaux traditionnels doivent être conservés.

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Percements	Les types (formes et proportions) d'ouvertures doivent être en nombre limité.	Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.	Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (parois menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière ...). Les battants existants doivent être conservés. Si leur vétusté nécessite leur changement, un matériau neuf équivalent peut être utilisé. Les battants ne peuvent être déposés que pour des raisons techniques impératives : accessibilité, occultation de baies ...) Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur/largeur de 1,3 à 1,5/1.	L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas où il serait nécessaire de créer de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans les proportions (hauteur/largeur) et le rythme existants.

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI. En particulier, elles doivent être ajourées.

Les murs existants ayant un intérêt patrimonial doivent être conservés.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

- Les annexes et extensions

Les **annexes disjointes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes et les extensions** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

- Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

- Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire leurs impacts (visuels, sonores, ...), notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit à pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Dans le cas d'une construction ancienne (avant 1943) ou classée au titre de l'article L151-19 et de la transformation d'une grange :

- les matériaux utilisés doivent avoir les mêmes performances bioclimatiques qu'un enduit traditionnel à la chaux ;
- les éoliennes de toit sont interdites.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux, l'entreposage de matériaux non destinés à la vente ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Les terrains doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

Le comblement des mares, boires et fossés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdit et la végétation associée protégée.

Dans le **secteur Nic**, l'espace destiné à devenir un parc naturel de loisirs fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement doit préserver les arbres de haute tige situés sur le terrain.

4 - Stationnement

/

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La zone Ni est concernée par **les emplacements réservés** n°5 et n°6.

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

2.3 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.4 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.5 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.