

PLAN LOCAL D'URBANISME



3a - Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	27/08/03	19/07/07	30/01/08
Révision Allégée n°1	07/11/13	20/03/14	22/07/14
Révision	21/05/15	13/02/20	10/01/22

Le Maire,
Roseline GICQUEL

S O M M A I R E

Titre 1 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.....3

Règles applicables en zone U.....4

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser.....13

Chapitre 1 – Règles applicables aux zones 1AU.....14

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones Agricoles.....15

Règles applicables aux zones A.....16

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles.....24

Règles applicables aux zones N.....25

Titre 6 : Annexes.....28

ANNEXE 1 – Définitions.....29

ANNEXE 2 – Espaces Boisés Classés.....33

ANNEXE 3 – Article 682 du Code Civil.....36

ANNEXE 4 – Emplacements réservés.....37

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés.....38

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques.....39

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).....40

ANNEXE 8 – Règlement Plan de Prévention des Risques Naturels – risque inondation de plaine.....41

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règles applicables en zone U

La zone U correspond aux espaces urbains de la commune, bourg, villages destinés à l'habitat, aux équipements et services publics ainsi qu'aux activités économiques compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Ces zones sont déjà urbanisées tel :

- la zone Ua correspondant à une urbanisation à caractère dense des centres anciens
- la zone Uc correspondant au développement urbain plus contemporain avec une densité plus lâche.
- la zone Ug correspondant au secteur de développement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif
- la zone Ux correspondant aux secteurs dédiés aux activités économiques

La zone U comprend un risque d'inondation par débordement de la Boutonne reportée sur les documents graphiques d'après le Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 1996.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones Ua et Uc ::

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création d'installations classées soumis à autorisation
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les éoliennes de plus de 12 mètres
- dans les EVP protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article U2
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme

Dans la zone Ug :

- Sont interdites dans l'ensemble de la zone Ug les occupations et utilisations du sol non directement liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou de service public.

Dans la zone Ux :

- Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sols non directement liées aux activités économiques de types industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

Sont en outre interdits dans l'ensemble de la zone U affecté par un risque fort (Uai1-Uci1) et un risque faible (Uai2 - Uci2) d'inondation :

- toute nouvelle habitation en secteur affectée par un risque inondation
- autres constructions voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation en annexe du présent du PLU

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans les zones Ux

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt collectif

Sont autorisées sous conditions dans les zones Ua et Uc :

- l'extension, la construction et la mise aux normes des bâtiments agricoles, vinicoles et viticoles existants à condition :
 - de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
 - d'être liée à l'extension des activités existantes
- les constructions, extensions, installations d'activités artisanales et de services, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- la création d'installations classées soumis à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements
- les constructions et installations commerciales dans la limite de 500 m² de surface de plancher et sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage

Sont autorisées sous conditions dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) protégés au titre de l'article L.152-23 du Code de l'Urbanisme :

- les extensions des bâtiments existants et les annexes dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les aménagements de type mobilier urbain (abri information, sanitaires, table de pique nique, banc, mobiliers sportifs et récréatifs...) à condition que le projet ne compromette pas la qualité des éléments naturels contribuant à son identité.

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone U affecté par un risque fort (Uai1-Uci1) et un risque faible (Uai2 - Uci2) d'inondation :

- cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation en annexe du présent du PLU

II– DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone Ua :

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

Dans la zone Uc :

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Dans la zone Ug et Ux :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans les secteurs Ua, Uc, Ug, Ux:

Un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, EVP, haie, bois...) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- pour des raisons de sécurité (lutte contre l'incendie, circulation...)
- dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes
- dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques
- dans le cas de la mise en place d'un emplacement réservé

Les annexes aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U5 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone Uc :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 70%.

Dans la zone Ux :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 80%.

ARTICLE U6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ua :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit mesurés par rapport au trottoir au point le plus haut, au droit de la construction.

Dans la zone Uc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit, mesurés par rapport au trottoir au point le plus haut, au droit de la construction.

Dans les secteurs Ua et Uc :

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de la hauteur autorisée, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent. Elles sont implantées sur l'unité foncière de la construction principale dont elles dépendent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE U7 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

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

Les toitures terrasses, toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions principales, extensions et les annexes, en constructions neuves ou en rénovation sous réserve du respect du caractère des lieux.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'utilisation du bois, ou de tout autre matériaux, pourra être admise sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement proche et d'une bonne durabilité. Concernant les ouvertures, les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

L'installation des climatiseurs, pompes à chaleur seront interdites sur la façade donnant sur la voie. Les coffrets techniques surmontés d'un habillage susceptibles d'être posés en façade seront acceptés si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Dans les zones Ua et Uc :

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture). Les toitures seront de préférence en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons ocres mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

Les façades seront de couleurs claires.

Les volets battants devront être conservés. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes sous réserve d'une bonne durabilité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement proche.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Dans les zones Ug et Ux :

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Clôtures

Les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié.

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de la construction, de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau
- soit des matériaux naturels (bois, pierre...)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage ou de panneaux occultant (bois, composite, alu...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans les secteurs Ua et Uc:

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres

Dans les zones Ux et Ug:

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres.

Protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans l'annexe 5j du PLU.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

Les constructions nouvelles et extensions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, sont interdits.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE U8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques selon l'article R151-43 2°.

ARTICLE U9 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

III– DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la

voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Dans les zones Ua, Uc :

La largeur minimale des voiries devra être d'une largeur minimale de 4 m pour des voies à double sens pour permettre le croisement de deux véhicules et 3m pour les voies à sens unique.

ARTICLE U11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public D'assainissement Non Collectif.

Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Les rejets d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Dans les zones Ua, Uc:

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

Pour les logements collectifs, le nombre minimum de places exigées est de 3 places pour 100m² de surface de plancher.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

Dans la zone Ug :

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

Dans la zone Ux :

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécifiques à cet effet.

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Règles applicables aux zones 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à moyen ou à long terme.

Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation :

- d'une modification du PLU avec délibération motivée, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas remise en cause.
- ou d'une révision du PLU pour celles de plus de neuf ans.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUg toutes les occupations et utilisations du sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AU la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs 1AU.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règles applicables aux zones A

La zone agricole ou zone A, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles. Certains villages, hameaux et habitats isolés sont également présents dans la zone A.

La zone A est affectée par un risque inondation défini par le Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 1996.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone A :

- toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2
- les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs
- pour toutes les zones humides identifiées en pointillés bleus sur le règlement graphique, tous travaux, constructions et occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (exhaussement, affouillement, remblaiement, dépôt de matériaux inertes, imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, création de plan d'eau artificiel...) sont interdits.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone A affecté par un risque fort (Ai1) et faible (Ai2) d'inondation :

- toute nouvelle construction en secteur affectée par un risque inondation en dehors des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général
- toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles mentionnées à l'article A2

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- les constructions et extensions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitation seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie ou à des exigences sanitaires

- les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- les annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à 25 mètres maximum des constructions existantes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Elles seront d'une hauteur maximale de 5 m à l'égout du toit et se seront implantées sur l'unité foncière de la construction principale dont elles dépendent.
- les piscines dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à 25 mètres maximum des constructions existantes et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de surface de plancher et/ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- les nouvelles constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat autre que l'exploitant définies par le plan de zonage
- dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11, 2° du Code de l'Urbanisme, les changements de destination et les extensions limitées à 30% de surface de plancher et/ou d'emprise au sol des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- les carrières conformément au schéma départemental des carrières
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques
- les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- les nouvelles constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités

constituent le prolongement de l'acte de production dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les carrières conformément au schéma départemental des carrières

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone A affecté par un risque fort (Ai1) et faible (Ai2) d'inondation :

- les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment à l'environnement.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux services ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de tous les cours d'eau.

Il est rappelé que les installations d'élevage devront respecter des marges de recul à proximité des cours d'eau, sources et puits conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation sur les installations classées.

ARTICLE A5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit, mesurés par rapport au trottoir au point le plus haut, au droit de la construction. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE A6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

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

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture). Les toitures seront de préférence en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons ocres mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

Les toitures terrasses, toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions principales, extensions et les annexes, en constructions neuves ou en rénovation sous réserve du respect du caractère des lieux.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades seront de couleurs claires.

L'utilisation du bois, ou de tout autre matériaux, pourra être admise sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement proche et d'une bonne durabilité. Concernant les ouvertures, les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

Les volets battants devront être conservés. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes sous réserve d'une bonne durabilité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement proche.

L'installation des climatiseurs, pompes à chaleur seront interdites sur la façade donnant sur la voie. Les coffrets techniques surmontés d'un habillage susceptibles d'être posés en façade seront acceptés si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Clôtures

Les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié.

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de la construction, de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau
- soit des matériaux naturels (bois, pierre...)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage ou de panneaux occultant (bois, composite, alu...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres

Protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans l'annexe 5j du PLU.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

Les constructions nouvelles et extension doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, sont interdits.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A7 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

La suppression partielle ou totale des éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit être compensée par des plantations d'essences locales d'une superficie équivalente, sur le territoire communal.

ARTICLE A8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable

(solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE A10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public D'assainissement Non Collectif.

Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Les rejets d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE A11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règles applicables aux zones N

La zone Naturelle regroupe les zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels

La zone N est affectée par un risque inondation défini d'après le Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 1996.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans l'ensemble de la zone N :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)
- dans les Espaces Boisés Classés, tout défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à Déclaration Préalable sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004 (Annexe n°2).
- pour toutes les zones humides identifiées en pointillés bleus sur le règlement graphique, tous travaux, constructions et occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (exhaussement, affouillement, remblaiement, dépôt de matériaux inertes, imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, création de plan d'eau artificiel...) sont interdits.
- dans les EVP protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N affecté par un risque fort (Ni1) et faible (Ni2) d'inondation :

- toute nouvelle construction en secteur affectée par un risque inondation en dehors des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général
- toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles mentionnées à l'article N2

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone N (hors secteur inondable) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols

nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif notamment liés à l'environnement

- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)

Sont autorisées sous conditions dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) protégés au titre de l'article L.152-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les aménagements de type mobilier urbain (abri information, sanitaires, table de pique nique, banc, mobiliers sportifs et récréatifs...) à condition que le projet ne compromette pas la qualité des éléments naturels contribuant à son identité.
- Les aires de stationnement à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Sont autorisées sous conditions dans la zone N affecté par un risque fort (Ni1) et faible (Ni2) d'inondation :

- les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés notamment à l'environnement

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N3 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié.

Clôtures

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère avec l'environnement paysager et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra pas excéder 2 mètres.

Énergie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N4 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

La suppression partielle ou totale des éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit être compensée par des plantations d'essences locales d'une superficie équivalente, sur le territoire communal.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile.

La gestion des eaux pluviales devra y être traitée.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en dehors des stationnements.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 – Définitions

Annexe

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

Caravanes (article R. 111- 47 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. »

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- b) dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-7, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Emprise au sol

L'emprise au sol est comprise ici au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public...

Extension

L'extension d'un bâtiment peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et doit avoir la même destination.

Habitations légères de loisirs (articles R. 111-37 et R. 111-38 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. »

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Lotissements

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme), les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée
- effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural
- résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole

Par ailleurs, la définition du lotissement évince de fait les divisions n'ayant pas pour objet l'implantation de bâtiments.

Parcs résidentiels de loisirs et terrain de camping

Sont soumis à Permis d'aménager (article R. 421-19 du code de l'urbanisme) les créations ou agrandissements :

- d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d'un parc résidentiel de loisirs ;
- d'un village de vacances classé en hébergement léger

Sont également soumis à Permis d'aménager :

- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Sont soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

- a) les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- b) l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

Prospect

Un prospect est une règle d'urbanisme qui organise les volumes dans les zones urbaines. Le prospect dimensionne en premier lieu l'écart entre les bâtiments et leur hauteur en considérant leurs ouvertures visuelles et les apports naturels de lumière pour la rue et pour chacun des bâtiments.

Résidences mobiles de loisirs – RML (article R. 111-41 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après

déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surverse

La surverse désigne l'évacuation des eaux par débordement pour maintenir un niveau ou un débit constant.

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

ANNEXE 2 – Espaces Boisés Classés

L'arrêté préfectoral présenté ci-dessous ainsi que les régimes de coupes et battages particuliers font l'objet d'une annexe spécifique.

ARTICLE L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ARTICLE L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRETE n° 04-4118
d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1^{er} octobre 2004,
Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 1^{er} juillet 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Dans les bois et forêts

Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1^{er} avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PREFET

signé : Bernard TOMASINI

ANNEXE 3 – Article 682 du Code Civil

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

Créé par **Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE 4 – Emplacements réservés

Article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

L'article L. 524-2 du Code du patrimoine prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que « l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du Code de l'Urbanisme. (...) Le taux de la redevance est de 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier. »

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)

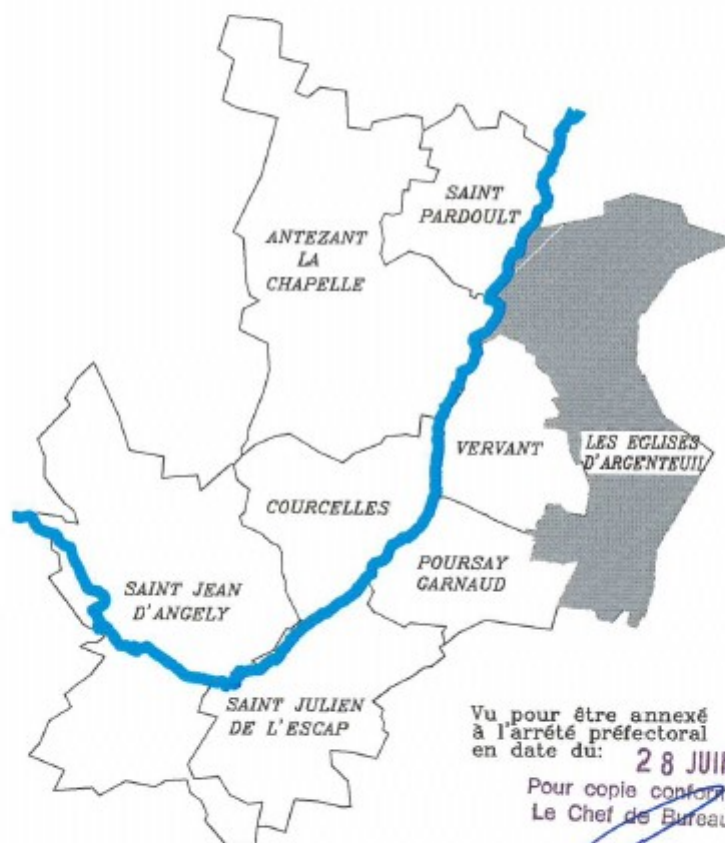
Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le Permis de Démolir.

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE NATUREL PRÉVISIBLE INONDATION

PPR – Inondation

- Loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995 (article 16)
- Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux PPR

Commune des EGLISES d'ARGENTEUIL



Vu, pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
en date du: **28 JUIN 1996**
Pour copie conforme
Le Chef de Bureau,

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
André HOREL

Danièle GABORIT

4 - REGLEMENT



**DDE17
SUH1**

**PRÉFECTURE
Charente-Maritime**

Règlement du périmètre de risque

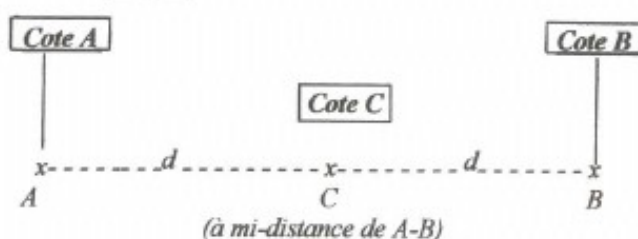
Côtes de référence

Les hauteurs d'eau de submersion ont été retenues dans une hypothèse de crue de type décembre 1982.

Ces hauteurs d'eau sont précisées sur le plan de zonage au 1/5000^e, en cote NGF (mètre NGF - altitude normale IGN 69) ; elles constituent les cotes de référence.

Entre 2 cotes de référence A et B, la cote applicable C sera calculée par interpolation entre les cotes A et B.

Exemple :



$$Cote\ C = \frac{Cote\ A + Cote\ B}{2}$$

Zone A

■ Toute construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- la surélévation des bâtiments existants n'est pas limitée.
- l'extension (au sol) mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence, sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :
 - . une extension (au sol) unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque
 - . une surface de 20 m² de SHOB (surface hors oeuvre brute) pour une habitation
 - . une surface égale à 1/5^{ème} de la SHOB initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5^{ème} pour les bâtiments agricoles.
- les constructions indispensables aux activités nautiques de sports et de loisirs sous réserve :
 - . d'implanter, si techniquement possible, les constructions dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière.

. d'orienter l'axe principal des constructions parallèlement au flux du grand écoulement des eaux.

. d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence.

■ Tout changement de destination des constructions existantes susceptibles d'aggraver la vulnérabilité est interdit.

Zone B

A titre exceptionnel, les constructions sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il n'existe pas de possibilité de développement ailleurs sur la commune
- *et* que les voies d'accès ne soient pas inondables avec une hauteur d'eau supérieure à 0,50 m.
- *et* que le niveau bas du plancher aménagé soit édifié à une cote supérieure à la cote de référence (minimum + 0,20 m) ; les constructions devront donc être édifiées sur remblai ou vide sanitaire sans utilisation possible des parties situées en dessous de la cote définie ci-avant.