

Règlement.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****1/ Sont admises :**

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- les lotissements.
- les aires de stationnement ouvertes au public

2/ Sont admises sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3. - ACCES ET VOIRIE****1/ Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale de 3,50 m).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

2/ Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne peut excéder 100 m. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et d'être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1/ Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des affluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses. Les broyeurs d'évier sont interdits.

3/ Assainissement eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la législation de la loi sur l'eau.

4/ Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public doivent être établis en souterrain ou en torsadé sur la façade.

5/ Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ARTICLE UA 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UA 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Règlement.**ARTICLE UA 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1/ Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

a) lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.

b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

c) lorsque les autres limites parcelaires sont situées dans la bande de 15 m à compter de l'alignement.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$).

2/ Au delà de cette profondeur de 15 m à compter de l'alignement :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m,
- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état, et de hauteur sensiblement égale,
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UA 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L = \frac{H1+H2}{3}$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA 9. - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur**

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

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est celle du bâtiment voisin accolé le plus proche à l'exception de l'église.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur peuvent être adaptées aux volumes et bâtis existants.

Hauteur des clôtures : voir l'article 11 suivant.

ARTICLE UA 11. - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1/ Toitures

Les couvertures seront en tuile ronde, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses à créer, accessibles ou non, ne sont admises qu'en tant qu'élément de raccordement entre toitures.

2/ Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village, l'aspect de l'enduit sera taloché fin ou gratté. L'enduit blanc est interdit. Les façades en pierre seront rejointoyées au nu de la pierre dans une teinte s'harmonisant avec celle-ci.

3/ Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
La hauteur maximale est de 2 m par rapport au terrain naturel.

Elles devront être constituées par un mur d'une hauteur totale de 2 m à partir du niveau de la voie ou d'un mur bahut de 1 m surmonté d'un barreaudage vertical métallique de 1 m maximum. Ce barreaudage sera peint en harmonie avec la construction ou les clôtures voisines. Les murs seront recouverts d'un enduit taloché fin ou gratté, les murs en pierres peuvent être réalisés en pierre à joint sec.

Les murs recouverts d'une rangée de tuiles sont interdits.

4/ Matériaux proscrits

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, telles que les briques creuses, les agglomérés, etc ..

5/ Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE UA 12. - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette ;
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels :
une place de stationnement par chambre.
- Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants :
le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement :
une place de stationnement par classe pour le 1er degré ;
deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces portés au plan de zonage "espaces boisés à protéger" existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprises, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ARTICLE UA 15. - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Règlement.**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 1. - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2. - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 - les lois d'aménagement et d'urbanisme, définies aux articles suivants de la loi du 18 juillet 1985 :

Sans objet.

3 - les périmètres visés à l'article R 123-19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques :

- les périmètres relatifs au droit de préemption urbain.
- les périmètres d'action forestière.
- les périmètres miniers.
- les périmètres de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières.

4 - les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - l'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

7 - les règles spécifiques aux lotissements : Néant

8 - les périmètres sensibles (L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

9 - la loi n°64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.

10 - la loi n°92-3 du 3.01.1992 sur l'eau.

Règlement.

ARTICLE 3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines comme des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123-1 (9°C).

Les zones urbaines comprennent :

- la zone UA.
- la zone UD.

Les zones naturelles comprennent :

- les zones II NA, zone d'urbanisation future, qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.
- la zone V NA, parc résidentiel de loisir existant où l'ajustement au droit français en la matière a été réalisé.
- les zones NB desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.
- les zones NC, zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
- les zones ND à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

Les emplacements réservés et espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe du présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

LES ZONES INONDABLES

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, de la loi du 22 juillet 1987, et de la loi du 2 février 1995, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer trois types de zones inondables :

- une zone rouge, très exposée, correspondant à une zone d'écoulement principal (R sur le plan de zonage au 1/2500e - graphisme noir et blanc ou couleur).
- deux zones bleues, exposées à des risques moindres, correspondent aux champs d'expansion des crues.

Règlement.

Les dispositions particulières de ces zones inondables constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents Maîtres d'Ouvrages de prendre en compte les risques affichés, et de prévoir les mesures de prévention en conséquence (B sur le plan de zonage au 1/2500e - graphisme noir et blanc ou couleur bleue.)

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- la côte N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux.
- le niveau de Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la côte N.G.F. atteinte par la crue centennale calculée, ou côte des Plus Hautes Eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.
- la côte de référence est la côte des Plus Hautes Eaux augmentée de 0,30 m.

Soit :

- pour le Brestalou, la côte 98 NGF (Nivellement Général de la France) pour la zone d'étude.
- pour le ravin des Horts, la côte 101,20 NGF. est retenue en amont de la RD 109.

C'est en général cette côte de référence qui servira à caler le niveau des planchers des pièces habitables : la revanche de 0,30 m permettant de tenir des phénomènes de remontée d'eau par capillarité dans les structures.

Les autres cours d'eau ne font l'objet que d'une zone non aedificandi, de part et d'autre de leur axe ; aucune étude hydraulique n'ayant été lancée sur ces cours d'eau, aucune limite précise de zone inondable n'a pu être établie.

I - ZONE ROUGE

La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau, et les courants peuvent être très importants.

ZONE ROUGE "R" : pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 m.

1/ Sont interdits :**TRAVAUX**

- Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS" et en particulier les réparations au gros œuvre des dégâts occasionnés par les crues.

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.
- Tout stationnement de longue durée sur le domaine public.
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines ...) en dehors de la période du 1er mai au 31 août.
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.

Règlement.**2/ Sont admis :****CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS**

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réparation de toiture, peinture ...).
- Les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable.
- Les modifications de constructions :
 - sans création de surface au sol,
 - sans changement de destination, sauf si celui-ci est de nature à réduire le risque,
 - sans accroissement de la surface habitable,
 - et à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité des biens et améliorent la sécurité des personnes.
- Si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m, l'extension limitée de bâtiments agricoles strictement nécessaire à l'exploitation, sous réserve :
 - que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
 - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- Les forages A.E.P.
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les ouvrages hydrauliques et de protection d'intérêt général indispensables à la régularisation des crues après étude hydraulique.
- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagés) sans mur de soubassement

TERRASSEMENTS

- Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement, le stockage ou l'expansion des eaux de crues.

UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des véhicules sur le domaine public en agglomération sous réserve qu'il soit limité dans la durée.
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.

II - ZONE BLEUE

La zone bleue correspond à une zone d'expansion des crues.

1/ Sont interdits :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous "sont admis".

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue.
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.
- Les parcs de stationnement publics.

Règlement.**2/ Sont admis :****CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS**

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures).
- Les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable par transformation de locaux.
- Les modifications de constructions :
 - sans changement de destination, sauf si celui-ci est de nature à réduire le risque,
 - sans accroissement de la surface habitable,
 - et à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité des biens et améliorent la sécurité des personnes.
- L'extension limitée des bâtiments d'habitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), ou l'extension de bâtiments d'activités, à concurrence de 20% de l'emprise au sol (une seule fois) à condition d'en limiter la vulnérabilité et sous réserve :
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues,
 - que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
 - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
- Les piscines au niveau du terrain naturel et la sous face des planchers des locaux techniques à la côte de P.H.E.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air.
- Les surfaces de plancher correspondantes pour des locaux non habités, strictement liés à ces activités (sanitaires, vestiaires, locaux à matériel) sous réserve que leur surface au sol soit insignifiante par rapport à la surface totale du terrain et que les planchers soient hors d'eau.
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général indispensables à la régularisation des crues après étude hydraulique.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements, sans création de remblais, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément.
- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sans mur de soubassement.

OPERATION D'URBANISATION EN COURS

Deux cas :

- 1- Opération autorisée sans début d'exécution
 - si hauteur d'eau en crue centennale inférieure à 20 cm :
 - l'opération peut être terminée en calant la sous face du 1er plancher à la côte de référence (P.H.E. + 0,30).
 - si hauteur d'eau en crue centennale est comprise entre 20 cm et 50 cm :
 - l'opération doit être stoppée sauf cas exceptionnel.
- 2- Opération autorisée en cours d'équipement ou déjà équipée
 - l'opération peut être terminée en calant la sous face du 1er plancher à la côte de référence (P.H.E. + 0,30).

Règlement.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.

UTILISATIONS DU SOL

- Les parcs de stationnement des véhicules.

ANNEXE A L'ARTICLE 3. DU TITRE I.

Définition des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune.

Les bandes de terrains dans lesquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

COURS D'EAU	LARGEUR DE BANDE	OBSERVATIONS
1/ Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques		
- Ruisseau des Abreuvoirs	20 m	10 m de part et d'autre du haut des berges
- le Brestalou	50 m en zone constructible	25 m de part et d'autre du haut des berges Se reporter au plan de zonage pour les zones situées en R ou en B
- Ruisseau de Moulina	20 m (hors zones constructibles)	10 m de part et d'autre du haut des berges
- Le Ravin des Horts	20 m (hors zones constructibles) en zone constructible	10 m de part et d'autre du haut des berges Se reporter au plan de zonage pour les zones situées en R ou en B
2/ Autres cours d'eau permanents ou temporaires	4 m minimum à compter du haut des berges	

ARTICLE 4. - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le P.O.S., ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Règlement.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1.
- si elles restent limitées.
- et à la condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

ARTICLE 5. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

Pour les ouvrages concernant les équipements liés :

- soit aux réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, évacuation d'eaux usées, télécommunications ...),
- soit aux transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées ...), ou aériens,

Il peut être fait application des dispositions particulières ci-dessous :

- des écrans boisés anti-nuisances (bruit ...) doivent le cas échéant accompagner les équipements d'infrastructure.
- sous réserve du respect des législations et réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est soumise ni aux règles de zonage, ni aux règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

En outre ces ouvrages sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que de la règle de densité éventuellement inscrite au P.O.S.

ARTICLE 6. - DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être apportée pour tout projet de construction, de lotissement, ou d'aménagement. Le niveau de protection sera fonction de la zone et des activités qui y sont développées.

Dans tous les cas où ce sera possible, le réseau d'adduction d'eau sera maillé. Le réseau devra permettre de conserver les débits et pressions suffisants ainsi qu'une réponse correcte à la norme NFS 61-213 pour tous les hydrants situés dans les nouveaux aménagements.

Pour les constructions situées à plus de 60 m de l'entrée normale de la parcelle, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimum de 3 m et d'une hauteur minimum de 3,50 m pour permettre la pénétration des véhicules des sapeurs pompiers.

Voir en annexe 13 les instructions techniques relatives aux contraintes liées à la défense incendie.