

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit essentiellement d'une zone composée d'habitat individuel ou groupé, d'équipements, de services et d'activités.

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

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtels, de commerces, de services, de bureaux, d'activités et d'équipements non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- les lotissements.
- les équipements d'infrastructures d'intérêt public et ouvrages techniques qui y sont liés.
- 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 incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, 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 affoulements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE UD 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 UD 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale de 4,00 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 publique.

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

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD)

Cas des lotissements et des groupes d'habitations :

Les lotissements et les groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Cas des constructions isolées :

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

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 pourra 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 être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UD 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.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc ...) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

2/ Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Sauf dans le cas de réseau unitaire, les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

2.1/ Eaux usées

L'immeuble doit être raccordé au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents 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, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

2.2/ Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régularisation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3/ Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

4/ Ordures ménagères

Un emplacement à container 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 UD 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La surface minimale des parcelles ainsi créées est de 600 m² pour les constructions isolées et de 450 m² pour les constructions jumelées d'un seul côté.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées

Règlement.**ARTICLE UD 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimal est de 3 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 m.

Cas particulier : Piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, les constructions joignant la limite séparative est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre définitif dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 m et un linéaire maximum de 10 m (longueur + largeur) ou par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments de hauteur ou de linéaire plus important ($H > 3,50$ m ou $L + l > 10$ m).
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

Cas particulier : Piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisance (notamment phoniques) pour le voisinage.

Règlement.**ARTICLE UD 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H/2$).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures ($L = H/2$).

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UD 9. - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

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 fixée à : 8,50 m et 6 m à l'égout du toit.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptée à partir du point d'intersection des alignements où, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Hauteur des murs de clôtures : voir article 11 suivant

Clôtures entre parcelles limitrophes ou en limite de zones:

Elles seront constituées d'un mur bahut enduit deux faces de 40cm de hauteur à partir du terrain naturel et surmontées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60m. Le mur bahut peut être réalisé en pierre à joint sec.

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, tels 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.

ARTICLE UD 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 deux places de stationnement par logement.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- 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'enseignements :
 - 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.

Règlement.**Modalités d'application**

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il doit être planté en bordure des parcelles limitrophes des essences végétales du milieu physique naturel environnant. Une variété des espèces est fortement conseillée (se référer à l'annexe XII du présent règlement).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,35.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 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, réfection 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 cote 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 cote 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 cote 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 Moullna	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.