

Département du Pas-de-Calais

COMMUNE DE GONNEHEM



Plan Local d'Urbanisme

Règlement modifié

Arrêt projet

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :

Signature du Maire :

Enquête publique

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire en
date du :

Signature du maire :

SoREPA

18, rue du Chevalier de la Barre
BP 80195
62804 LIEVIN
Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 03.21.78.99.00

80, rue de Marq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex



Sorepa

4

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : ZONE URBAINE.....	6
ZONE UI	7
ZONE UE	13
ZONE UA	18
TITRE III : ZONE A URBANISER.....	23
ZONE 1AU _I	24
ZONE 1AU _{AI}	29
ZONE 2AU _{EI}	34
ZONE 2AU _A	36
TITRE IV : ZONE AGRICOLE.....	38
ZONE A	39
TITRE V : ZONE NATURELLE.....	44
ZONE N	45

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent « *aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...]* » (article R 123-5 du Code de l'urbanisme).

On distingue :

- La zone urbaine à vocation mixte comportant des terrains susceptibles d'être inondés : **Ui**. Elle comprend un secteur **Uic** correspondant à l'hyper-centre de Gonnehem,
- La zone urbaine correspondant au pôle d'équipements publics : **Ue**,
- La zone urbaine à vocation d'activité économique : **Ua**.

2 - Les zones à urbaniser AU correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

On distingue :

- **La zone 1AU_i** : zone réservée à une urbanisation future à vocation mixte à court terme susceptible d'être soumise à des risques d'inondation (PPRI en cours d'élaboration),
- **La zone 1AU_{ai}** : zone à vocation d'activité économique, destinée à être ouverte à l'urbanisation,
- **La zone 2AU_e** : zone réservée à une urbanisation à plus long terme, susceptible d'être soumise à des risques d'inondation (PPRI en cours d'élaboration). Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU. Elle est destinée à recevoir des équipements publics.
- **La zone 2AU_a** : zone à vocation principale d'activités économiques réservée à une urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

3 – La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond « *aux secteurs, équipés ou non, 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'espaces naturels* » (article R 123-8 du Code de l'urbanisme) ».

On distingue le secteur Nh correspondant aux habitations isolées et Nhi correspondant aux habitations isolées soumises à un risque inondation.

5 - Les éléments architecturaux, les sentiers piétonniers et les haies identifiés à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;

6 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, sont repérés sur le plan de zonage.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures

rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME)

Eléments bâtis

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1 7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Sentiers piétonniers

Les sentiers piétonniers identifiés au plan de zonage sont à préserver. Le déplacement des sentiers est toutefois autorisé si cela est justifié.

Haies

Les haies identifiées doivent être préservées ou remplacées.

Bois

Une lisière boisée a été identifiée le long de la zone 1AU_i et doit être reconstituée après exploitation des peuplements forestiers existants.

DIVISION EN PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal hors zone agricole (zone A).

MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les secteurs de protection des abords de l'église et du Manoir Saint-Michel d'un rayon de 500 m, tels qu'ils apparaissent au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

CIMETIERES MILITAIRES

Sur les terrains figurés au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du

PLU, qui sont situés à proximité du cimetière militaire, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis du Commonwealth War Graves Commission, rue Angèle Richard 62217 Beaurains.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

NUISANCES SONORES

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi sur le bruit dont les dispositions sont reprises par les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, précisées par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et les arrêtés préfectoraux du 23 août 1999, du 23 août 2002 et du 14 juin 2005 :

- Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 70 (section du PR0+0 au PR0+749) et de 100 m de part et d'autre des RD943 (limitrophe), RD70 (section du PR 0+749 au PR1+112) et RD937 (section du PR 32+196 au PR32+810) telle qu'elles figurent au plan des servitudes d'utilité publique. Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de cette voie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, déterminé selon les article 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Gonnehem présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

TITRE II : ZONE URBAINE

ZONE Ui

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics. **Cette zone est soumise à des risques d'inondation (PPRI en cours d'élaboration) : les sous-sols sont ainsi interdits et pour toute construction nouvelle, le premier niveau de plancher devra se situer à + 0,50m au-dessus du niveau du terrain naturel ou à +0,30m au-dessus de la côte de référence de la crue déterminée par le PPRI.**

On distingue un sous-secteur **Ui_c** correspond à l'hyper-centre de Gonnehem

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- La création de terrains de camping et de caravanning,
- Les puits et forages,
- Les remblais ou aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux ou d'aggraver les risques d'inondation,
- Les sous-sols.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à salubrité ou à la sécurité publique,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fond voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le

respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait de 5m minimum de la limite de voie et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Dans le secteur Ui, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 5m maximum.

Par ailleurs, toute construction doit être implantée dans une bande de 40m mesurée à partir de la limite de la voie publique ou privée qui la dessert. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m² ni en cas d'extension d'une construction existante, l'extension étant limitée à 5m de profondeur.

Des règles différentes sont admises :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas, elles peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau domaniaux et des courants recensés au plan annexé au PLU.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter : soit en limite séparative, soit en retrait de limite séparative (avec des marges d'isolement).

Dans le secteur Ui_c, les constructions doivent s'implanter sur une au moins des limites séparatives.

Implantation sur limites séparatives :

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir de la limite de voie.

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser ;
- s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite séparative.

Implantation avec des marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ sans être inférieure à 4 m sauf pour les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, qui peuvent s'implanter à 1m des limites séparatives.

Disposition particulière :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant : l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 2m pour des bâtiments d'une hauteur inférieure à 3m.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75%.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont limitées à une hauteur de 10m maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.

Pour toute construction nouvelle, le premier niveau de plancher devra se situer à + 0,50m au-dessus du niveau du terrain naturel ou à +0,30m au-dessus de la côte de référence de la crue déterminée par le PPRI.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie intégrés ou ajoutés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières

Matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les soubassements de clôtures, murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2m.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures totalement pleines* sont interdites.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées ou placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

* Se reporter au lexique pour la définition du terme

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, y compris les garages.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Sur les aires de stationnement, la plantation d'un arbre est obligatoire pour 4 places de stationnement.

La superficie minimale des terrains devant être traitée en espaces verts plantés est de 10 %.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Ue

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

Il s'agit d'une zone urbaine comprenant des équipements publics.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les bâtiments et installations liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions, équipements et aménagements publics à condition qu'elles soient destinées à un usage culturel, sportif, récréatif, de loisirs ou d'accueil du public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes à condition que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité des équipements et installations autorisés,
- Les exhaussements ou affouillements de sols, à condition qu'ils soient rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation ou des constructions et installations autorisées,
- Les aires de stationnement uniquement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait de 5m minimum de la limite de voie et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau domaniaux et des courants recensés au plan annexé au PLU.

Des règles différentes sont admises :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas, elles peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement.

Cette marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 2m pour des bâtiments d'une hauteur inférieure à 3m.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont limitées à une hauteur de 12m maximum.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie intégrés ou ajoutés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières

Matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les soubassements de clôtures, murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2m. Néanmoins, un dépassement de la hauteur pourra être autorisé pour des raisons fonctionnelles, de sécurité, etc.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures totalement pleines* sont interdites.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées ou placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- pour le stationnement des vélos.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Sur les aires de stationnement, la plantation d'un arbre est obligatoire pour 4 places de stationnement.

La superficie minimale des terrains devant être traitée en espaces verts plantés est de 10 %.

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

* Se reporter au lexique pour la définition du terme

ZONE Ua

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'activité économique.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 1.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- l'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances.
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes **dans la mesure** ou leur présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des équipements et installations implantés dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, **sous réserve** qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau domaniaux et des courants recensés au plan annexé au PLU.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ sans être inférieure à 5 m.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 2m pour des bâtiments d'une hauteur inférieure à 3m.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60%.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à une hauteur de 10m maximum.

Les constructions à usage d'activités sont limitées à une hauteur de 12m maximum. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie intégrés ou ajoutés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières

Matériaux

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2m. Néanmoins, un dépassement de la hauteur pourra être autorisé pour des raisons fonctionnelles, de sécurité, etc.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées ou placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le

stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Sur les aires de stationnement, la plantation d'un arbre est obligatoire pour 4 places de stationnement.

La superficie minimale des terrains devant être traitée en espaces verts plantés est de 10 %.

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III : ZONE A URBANISER

ZONE 1AU_i

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, dont la vocation future est d'accueillir des constructions à usage d'habitat, de commerces, de services ou de bureaux.

Cette zone est soumise à des risques d'inondation (PPRI en cours d'élaboration) : les sous-sols sont ainsi interdits et pour toute construction nouvelle, le premier niveau de plancher devra se situer à + 0,50m au-dessus du niveau du terrain naturel ou à +0,30m au-dessus de la côte de référence de la crue déterminée par le PPRI.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE 1AU_i 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AU_i 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors :

- o qu'elles sont projetées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement ;
- o qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;
- les constructions à destination :
 - o de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services et les établissements à usage d'activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique
 - o les constructions à usage d'habitation.

Sont également admis :

- les abris de jardin et les garages liés à l'habitation principale,
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU_i 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUi 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un

système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE 1AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite des voies et emprises publiques ou privées ;
- soit avec un retrait de 1m minimum de la limite de voie et emprises publiques ou privées.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau domaniaux et des courants recensés au plan annexé au PLU.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter : soit en limite séparative, soit en retrait de limite séparative (avec des marges d'isolement).

Implantation avec des marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ sans être inférieure à 3 m sauf pour les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, qui peuvent s'implanter à 1m des limites séparatives.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 2m pour des bâtiments d'une hauteur inférieure à 3m.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont limitées à une hauteur de 10m maximum.

Pour toute construction nouvelle, le premier niveau de plancher devra se situer à + 0,50m au-dessus du niveau du terrain naturel ou à +0,30m au-dessus de la côte de référence de la crue déterminée par le PPRI.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie intégrés ou ajoutés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières

Matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les soubassements de clôtures, murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2m.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voie, les

clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures totalement pleines* sont interdites.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées ou placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

* Se reporter au lexique pour la définition du terme

ZONE 1AU_{ai}

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, dont la vocation future est d'accueillir des constructions à destination de commerces, de services et de bureaux.

Cette zone peut être soumise à des risques d'inondation (PPRI en cours d'élaboration) : les sous-sols sont ainsi interdits.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE 1AU_{a1} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions destinées à l'industrie et l'hôtellerie,
- les constructions destinées à l'habitation sauf celles stipulées à l'article 2,
- la création de terrains de camping ;
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de parc d'attractions ;
- la création d'aires de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les sous-sols.

ARTICLE 1AU_{a1} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- qu'elles sont conformes aux orientations d'aménagement :
 - **Les constructions, installations à vocation de commerce avec surface d'exposition**, de type **Jardinerie** à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
 - **Les constructions et installations à destination de bureaux, entrepôts et exploitations forestières** à condition qu'elles soient liées au commerce autorisé,
 - **Les constructions à destination d'habitation** destinées au logement des personnes **dans la mesure** où leur présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des équipements et installations implantés dans la zone.
 - **Le changement de destination et l'extension des constructions existantes**, à condition :
 - Que la nouvelle destination soit vouée à la vocation suivante : **établissements commerciaux avec surfaces d'exposition de type Jardinerie, ainsi que bureaux, services et entrepôts associés**,
 - Que l'unité foncière soit desservie par les réseaux d'eau et d'électricité,
 - Que les installations ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;

- Les **constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif** sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone,
- Les **exhaussements et affouillements des sols**, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les dispositifs de gestion des eaux (de type, bassins, fossés, noues, etc.)
- Les **aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés** à condition que des aménagements paysagers y soient prévus conformément à l'article 13.

ARTICLE 1AUa_i 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 5 mètres. De plus, pour les accès traversant les fossés, la largeur maximale est fixée à 8 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUa_i 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE 1AUa, 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 1AUa, 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de la limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau domaniaux et des

courants recensés au plan annexé au PLU.

ARTICLE 1AUa_i 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent **s'implanter avec des marges d'isolement**.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (**H**) : $L \geq H/2$ **sans être inférieure à 5 m** sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3m, qui peuvent s'implanter à **2m des limites séparatives**.

ARTICLE 1AUa_i 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa_i 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUa_i 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont limitées à une hauteur de 12m maximum.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou restauration de constructions existantes.

ARTICLE 1AUa_i 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie intégrés ou ajoutés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières

Matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les soubassements de clôtures, murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc.), excepté le bois.

Clôtures

La hauteur des clôtures **ne peut dépasser 1,80m.**

Elles doivent être constituées par une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (type grille – grillage) s'intégrant à la haie.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne gênent pas la visibilité aux accès.

Les clôtures totalement pleines* sont interdites.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées ou placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE 1AU_a 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AU_a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places, la plantation d'un arbre est obligatoire pour 4 places de stationnement. Les arbres doivent y être régulièrement répartis et ce, dans le respect du maintien des vues vers les constructions inscrites à l'Inventaire des Monuments Historiques.

Sur l'ensemble de l'aire de stationnement, **5% de la surface devra être constituée d'espaces plantés. Par ailleurs, les places de stationnement hors voies de circulation devront être de matériau perméable.**

Sur l'ensemble de la zone, la superficie minimale des terrains devant être traitée en espaces verts plantés est de 30%.

Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

ARTICLE 1AU_a 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

* Se reporter au lexique pour la définition du terme

ZONE 2AU_{ei}

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

La zone 2AU_{ei} correspond aux espaces, dont les équipements publics périphériques (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

Cette zone est destinée à recevoir des équipements.

Cette zone est soumise à des risques d'inondation (*PPRI en cours d'élaboration*)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une modification ou de révision du PLU.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE 2AU_{ei} 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2AU_{ei} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.

ARTICLE 2AU_{ei} 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_{ei} 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_{ei} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_{ei} 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul d'un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

ARTICLE 2AU_ei 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU_ei 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_ei 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_ei 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_ei 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé..

ARTICLE 2AU_ei 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_ei 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU_ei 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AUa

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

La zone 2AUa correspond aux espaces dont les équipements publics périphériques (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite préalablement une modification ou de révision du PLU.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE 2AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'ils sont conçus pour s'intégrer au site dans lequel ils s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.

ARTICLE 2AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul d'un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV : ZONE AGRICOLE

ZONE A

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - o La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - o Les constructions à usage d'habitation liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur des parcelles attenantes ou à moins de 200m du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité. Les annexes sont également autorisées à conditions qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme :
 - o La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...) ;
 - o L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité
 - o La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 30% de la surface du bâtiment répertorié, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- Les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux ouvrages de transport d'électricité.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions

d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait de 5 m minimum.

Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau domaniaux et des courants recensés au plan annexé au PLU.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec une marge d'isolement.

Les bâtiments d'exploitation agricoles doivent s'implanter à 10m au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Implantation avec des marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ sans être inférieure à 4 m sauf pour les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, qui peuvent s'implanter à 1m des limites séparatives.

Disposition particulière :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 2m pour des bâtiments d'une hauteur inférieure à 3m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à une hauteur de 10m maximum.

Les constructions à usage d'activité agricole sont limitées à une hauteur de 12m maximum.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie intégrés ou ajoutés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières

Matériaux

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées ou placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V : ZONE NATURELLE

ZONE N

PREAMBULE - RAPPELS ET OBLIGATIONS

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, équipés ou non, 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'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- un secteur Nh constitué d'habitat isolé,
- un secteur Nhi constitué d'habitat isolé soumis à des risques inondations.

Rappel :

La zone N est concernée par les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage d'eau potable. Sur les terrains compris dans ce secteur, il est nécessaire de se conformer aux dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour du captage.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dispositions générales dans la zone N :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les constructions, aménagements et installations liés à une station d'épuration.
- Le déplacement des huttes de chasse, lorsqu'elles ont été régulièrement autorisées.

Dans le secteur Nh, en plus des dispositions générales,

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 30m² de S.H.O.N.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre à condition que le sinistre ne soit pas lié à une inondation,
- les constructions annexes, dans la limite de 30m² de surface au sol.

Dans le secteur Nhi, en plus des dispositions générales,

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 30m² de S.H.O.N,
- les constructions annexes.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système

d'assainissement non collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées soit à la limite des voies soit avec un retrait de 5 m minimum de la limite de voie. Toutefois, l'extension de bâtiments existants peut se faire dans le prolongement des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 m des berges des cours d'eau domaniaux et des courants recensés au plan annexé au PLU.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter : soit en limite séparative, soit en retrait de limite séparative (avec des marges d'isolement).

Implantation avec des marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ sans être inférieure à 4 m sauf pour les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, qui peuvent s'implanter à 1m des limites séparatives.

Disposition particulière :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 2m pour des bâtiments d'une hauteur inférieure à 3m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à une hauteur de 10m maximum.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie intégrés ou ajoutés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture

et à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières

Matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les soubassements de clôtures, murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2m.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Dans le secteur N_{hi}, les clôtures pleines* sont interdites.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées ou placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

La superficie minimale des terrains devant être traitée en espaces verts plantés est de 10 %.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

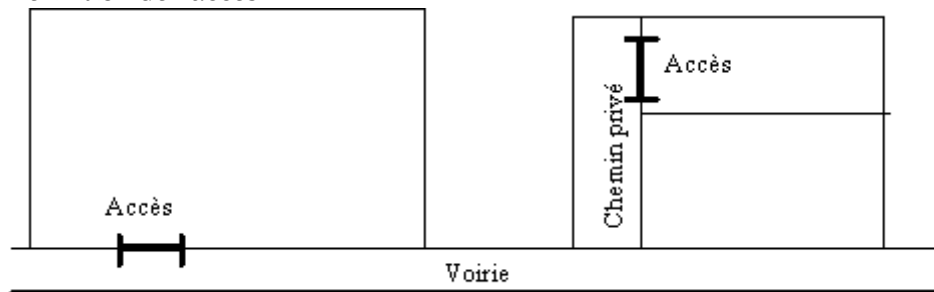
* Se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement

ANNEXES

Lexique

Accès

Définition de l'accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Camping

La pratique du camping dans une commune est réglementée par l'article R111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage 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 (Article R111-37 du Code de l'urbanisme).

Clôture pleine

N'est pas considérée comme une clôture pleine, une clôture ajourée, qui répond aux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux de la rivière en crue,
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux de la rivière en décrue.

Ainsi, une clôture n'est pas considérée comme pleine si elle présente au moins 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence ou si elle est constituée de grillages à larges mailles de type 10 x 10 cm minimum. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, la construction projetée doit :

- Respecter les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation (article R.431-18 du Code de l'Urbanisme).
- Ou mettre en oeuvre l'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Construction à destination d'artisanat

L'activité d'artisanat est définie par la loi n°96 603 du 5 Juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants. Les différentes activités figurent sur la liste annexée au décret n°96-247 du 2 avril 1998.

Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

Construction à destination de Service public ou d'intérêt collectif

Elles sont à destination de Transport, Enseignement / Recherche, Action sociale, Ouvrage spécial, Santé et Culture / Loisir.

Construction à destination d'habitation

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du Code de la construction et de l'habitation les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5 du même Code.

Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les orielles et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons. En sont exclus les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 centimètres au-dessus du sol naturel.

Emprises publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques. Il en est ainsi par exemple : des voies ferrées, des cours d'eau domaniaux, des canaux etc...).

Espace libre

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire ou d'aménager, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet. Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte (acrotère, cheminée etc...). Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.

Installations classées

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Recul

Le recul est la distance séparant le projet de construction des limites de voies (publiques ou privées), et des emprises publiques. Le recul peut être calculé par rapport à l'axe d'une voie. La limite de voie inclut soit l'alignement (quand il existe au plan de servitudes), soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. La règle de recul se calcule à partir du point de la construction le plus proche de ou des limites prises en compte, et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel et éléments de constructions ou d'installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, acrotère, balcons...).

Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel.

Stationnement (modalités de calcul des places)

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction. Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans les conditions prévues audit article, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Sous-sol

Dans le présent règlement, est considéré comme sous-sol tout niveau de plancher dont une partie est située sous le sol naturel.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Annexe 2 : Essences recommandées pour les plantations

Arbres

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Saulle blanc (*Salix alba*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Noyer commun (*Juglans regia*)

Arbustes

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Saulle cendré (*Salix cinerea*)
Saulle marsault (*Salix caprea*)
Saulle osier (*Salix viminalis*)
Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Merisier à grappe (*Prunus padus*)
Bourdaïne (*Frangula alnus*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
Sureau (*Sambucus nigra*)

Essences pouvant être à la fois conduites en haute-tige et en haies arborescentes :

Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Saulle marsault (*Salix caprea*)
Saulle osier (*Salix viminalis*)

Fruitiers

Pommiers

Argilière
Belle fleur double
Cabarette
Colapuis
Gris Baudet
Jacques Lebel
Lanscailler

Précoce de Wirwignes
Rambour d'Hiver
Reinette des Capucins
Reinette de Flandre
Reinette de Fugélan
Verdin d'automne

Poiriers

A Côte d'or
Beurré Bachelier
Grosse Louise
Plovine
Poire à Clément
Saint-mathieu

Cerisiers

Gascogne tardive de Senninghem
Griotte du Nord
Guigne noire de Ruesnes

Pruniers

Monsieur Hâtif
Reine-Claude d'Althaus
Reine-Claude dorée
Sanguine de Wismes

Aquatiques et zones humides

Plantes strictement aquatiques

Callitriche à angle obtus (*Callitriche obtusagula* Le Gall)
Callitriche à fruit plat (*Callitriche platycarpa* Kurtz)
Cornifle nageant (*Ceratophyllum demersum* L.)
Myriophylle en épis (*Myriophyllum spicatum*)
Nénuphar jaune (*Nuphar lutea* (L.) Smith)
Potamogeton pectiné (*Potamogeton pectinatus*)

Plantes pour les berges

Plantain d'eau commun (*Alisma plantago aquatica* L.)
Ache nodiflore (*Apium nodiflorum* (L.) Lag.)
Laiche des marais (*Carex acutiformis* Ehrh.)
Laiche des rives (*Carex riparia* Curt.)
Eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum* L.)
Filipendule ulmaire (*Filipendula ulmaria* (L.) Maxim.)
Gaillet des marais (*Gallium palustre* L.)

Glycérie aquatique (*Glyceria maxima* (Hartm.) Holmberg)
 Iris faux acore (*Iris pseudoacorus* L.)
 Jonc épars (*Juncus effusus* L.)
 Jonc glauque (*Juncus inflexus* L.)
 Salicaire commune (*Lythrum salicaria*)
 Myosotis des marais (*Myosotis scorpioides* L.)
 Cresson officinal (*Nasturtium officinale* R. Brown)
 Renouée amphibie (*Persicaria amphibia* (L.) Besser)
 Alpiste roseau (*Phalaris arundinacea* L.)
 Phragmite commun (Roseau commun, phragmite) (*Phragmites australis* (Cav.) Steud.)
 Rhorippe amphibie (*Rorippa amphibia* (L.) Besser)
 Rubanier rameux (*Spiganium erectum* L.)
 Consoude officinale (*Symphytum officinale* L.)
 Massette à larges feuilles (*Typha latifolia* L.)
 Valérianne rampante (*Valeriana repens* Host)
 Véronique mouron d'eau (*Veronica anagallis-aquatica* L.)

Plantes pour prairies humides fleuries

Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera* L.)
 Populage des marais (*Caltha palustris* L.)
 Cardamine des prés (*Cardamine palustris* L.)
 Centaurée jacée (*Centaurea jacea* L.)
 Epilobe à petites fleurs (*Epilobium parviflorum* Schreb)
 Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*)
 Gesse des prés (*Lathyrus pratensis* L.)
 Lotier des fanges (*Lotus pedunculatus* Cav)
 Lychnide fleur de coucou (*Lychnis flos-coculi* L.)
 Lysimachie nummulaire (Herbe aux écus) (*Lysimachia nummularia* L.)
 Luzerne lupuline (*Medicago lupulina* L.)
 Menthe aquatique (*Mentha aquatica* L.)
 Renoncule flammette (*Ranunculus Flammula* L.)
 Renoncule rampante (*Ranunculus repens* L.)
 Trèfle des prés (*Trifolium pratense*)
 Trèfle rampant (*Trifolium repens* L.)
 Vesce à épis (*Vicia cracca* L.)