Département du Pas-de-Calais

Commune d'Annezin

VILLE D'ANNEZIN

Plan local d'urbanisme
Règlement

Approbation – 4 mars 2013
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : Signature du Maire :

Qualité Environnementale et Développement Durable – FRAMEE

AULAB CONCEPTEUR D'AVENIRS

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

agence | _ noyon
L'architecture paysagère dans toutes ses dimensions
348, Avenue de Saint-Omer - 62610 ARDRES
Tél : 03.21.35.44.45 - Fax : 03.21.82.66.39
E-mail : infos@agencenoyon.fr

SoREPA

Rue Blériot
Eleu-dit-Leauwette – CS 20061
BP 80195
62302 LENS Cedex
Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 03.21.78.99.00

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

Sorepa

4.1

Sommaire

OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES----------5

Zone UA ----------9

Zone UB ----------20

Zone UE----------31

Zone 1AU ----------39

Zone 1AUE----------49

Zone A ----------57

Zone N ----------63

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

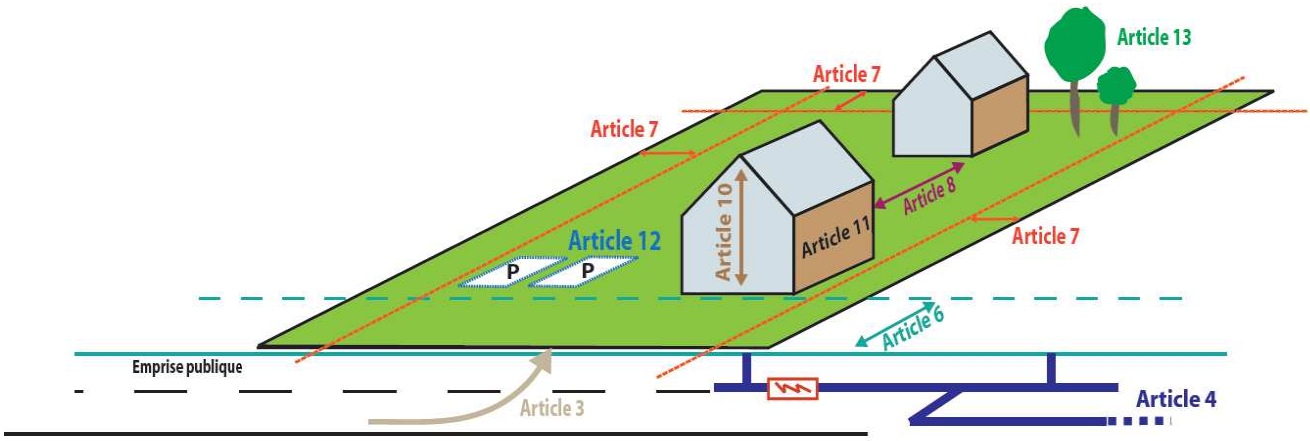
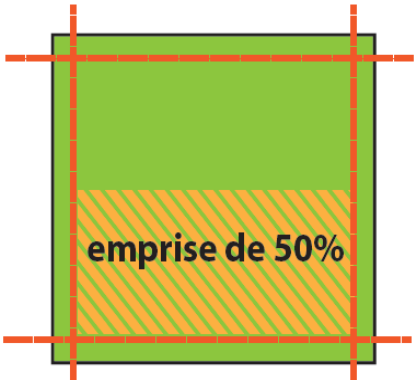


ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 9



Article 9

Emprise au sol: pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupée par la construction

OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme d'Annezin indique dans ses annexes, à titre d'information, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

La commune est affectée par le bruit de plusieurs infrastructures :

Ligne ferroviaire					**Catégorie de l'infrastructure**	**Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure**
Arras - Dunkerque					2	250m
Axe routier	**PR début**		**PR fin**		**Catégorie de l'infrastructure**	**Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure**
RD943	29	1400	31	0	2	250m
RD181 E8					3	100m (limitrophe)
RD937	29	500	29	550	3	100m
RD937	29	550	29	1060	2	250m
RD937	29	1060	30	0	3	100m
RD937	30	0	30	110	3	100m
RD937	30	110	30	350	2	250m
RD937	30	350	30	522	3	100m
RD937	30	522	30	857	3	100m
RD937					3	100m

VOIES SOUMISES A L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (« LOI BARNIER »)

Les abords des axes à grande circulation sont soumis aux dispositions du L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit toute urbanisation, à l'exception des possibilités déclinées au même article.

Bande de 75 mètres d'inconstructibilité en dehors de l'espace urbanisé :

- La route départementale 943.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-9 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.

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux d'aléa faible à moyen. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU, et les zones concernées sont repérées au plan de zonage. Dans ces zones, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

RISQUES LIES A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES ET SAPES DE GUERRE

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

RISQUES LIES A LA PRESENCE DE PUITS DE MINES

La commune est concernée par la présence de deux puits de mine. Le tableau ci-dessous mentionne leurs coordonnées Lambert :

Référence cadastrale	Puits matérialisé	Fosse	Puits	Coordonnées Lambert	
AN 288	X	1	1	619466	314406
AC 212	X	2	2	618170	314657

Concernant l'aléa minier, l'Etat a dû réaliser des études pour analyser les phénomènes et en déterminer l'intensité (études dites « d'aléas »). La nécessité d'élaborer des plans de prévention des risques miniers (PPRM) dépendra des résultats de ces études.
Ainsi, sur le territoire communal, les aléas identifiés sont les suivants :

- Effondrement localisé pour les puits n°1 et n°2 ;
- Tassement pour le puits n°2 ;
- Galerie cassée ou remblayée, pour le puits n°2 ;
- Emission de gaz de mine, au niveau de l'exutoire de décompression du puits n°1.

Le porter à connaissance des services de l'Etat concernant les aléas miniers pour la commune est annexé au présent PLU (pièce 9). L'emplacement des puits de mine a été repéré au plan de zonage.

RISQUES SISMIQUES

En application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques et du décret n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, la commune est concernée par l'aléa de niveau faible ou zone de sismicité 2 ; les règles de construction parasismiques présentées ci-dessous doivent donc être respectées selon la classification des bâtiments.

	Zone de sismicité 2 (faible)
Bâtiments neufs	1° les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement
Bâtiments existants	1. Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments. 2. Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération agr = 0,42 m/s².

RISQUE INONDATIONS

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Lawe prescrit le 27/09/2000 pour l'aléa inondation par une crue et pour l'aléa inondation par ruissellement et coulée de boue.
La délimitation des secteurs d'aléa a été reprise sur le plan de zonage. Pour les zones concernées, un certain nombre de prescriptions ont été inscrites afin de prévenir et limiter les risques.

BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION (L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie et localise les bâtiments agricoles ayant une certaine qualité architecturale, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments pourront évoluer vers une destination d'habitation

individuelle non liée à l'activité agricole, une activité hôtelière de type gîte ou chambre d'hôte ou une activité commerciale.

DIVISION EN PROPRIETE (R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME)

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.

FOSSES ET COURS D'EAU

Le comblement et le busage des fossés et cours d'eau identifiés au plan de zonage est interdit.

ZONE UA

ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,

- L'ouverture et l'extension de toute carrière,

- Les habitations légères de loisirs,

- Les terrains de camping et de caravanes,

- La création de bâtiments d'élevage, d'exploitation agricole, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature soumis ou non à la législation sur les installations classées,

- Les garages en sous-sol pour les habitations individuelles.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :

- Les sous-sols et caves,

- Les nouveaux dépôts et stockages ou extension de dépôts ou stockages existants de matières dangereuses ou toxiques, de carburants ou combustibles, ou d'objets flottants, situés à moins de 0,7 mètres du niveau de la voirie de desserte du terrain concerné.

Dans le secteur UApi :

- Toutes les activités et occupations du sol autres que celles nécessitées par l'entretien de l'ouvrage de captage d'eau potable,

- Le stockage de produits (en particulier d'hydrocarbures et de produits phytosanitaires), matériels et matériaux même réputés inertes,

- l'épandage d'engrais, de produits chimiques ou phytosanitaires.

Dans le secteur UA_{PR} :

- le forage de puits ou de forages d'alimentation en eau domestique, agricole ou industrielle et d'infiltrations d'eaux pluviales,

- l'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, autres que ceux permettant l'assainissement des structures existantes,

- l’épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels (boues de stations d’épuration, matières de vidange…),

- la création de bassins d’infiltration d’eaux routières ou d’importantes surfaces imperméabilisées ;

- toute activité industrielle nouvelle ;

- la réalisation de fossés ou de bassins d’infiltration des eaux de chaussées, de parkings ou en provenance d’importantes surfaces imperméabilisées.

ARTICLE UA2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

- 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.

- Les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement immédiat et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations service, chaufferies collectives…

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Le stationnement des caravanes à condition qu’il se fasse dans les aires d’expositions.

- Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux pour la lutte contre les crues et dans le cadre d’un traitement alternatif des eaux pluviales.

- L’implantation d’antennes-relais, sauf dans un rayon de 100 mètres autour des écoles, collèges et lycées, crèches, établissements de santé et autres structures d’accueil de la petite enfance.

- L’implantation de modes de production d’énergies propres tels que panneaux solaires, éoliennes…etc., sous réserves des prescriptions réglementaires en vigueur.

- Les abris pour animaux, à condition qu’ils soient situés à l’arrière de la construction principale à destination d’habitation et qu’ils ne soient pas facteurs pour le voisinage d’une aggravation des nuisances.

- Le creusement de mares, définies comme tout plan d’eau de moins de 100 m² de surface et moins de 2 mètres de profondeur.

En sus, dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :

- Pour les constructions à destination d'habitation, la surface imperméabilisée sera au plus égale à 20% de la surface totale de l'unité foncière (le calcul s'opérant sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa) ;

- Pour les constructions à destination d'activités ou de services, la surface imperméabilisée sera au plus égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière (le calcul s'opérant sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa) ;

- Pour les constructions à destination d'équipements publics et l'aménagement d'accès hors d'eau, la surface imperméabilisée sera au plus égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière (le calcul s'opérant sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa).

En sus dans les secteurs UApr et UApe :

- Les implantations de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux. Ces installations seront étanches ; une double enceinte est obligatoire.

ARTICLE UA3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée existante ou à créer et de 5 mètres pour les établissements à usage d'activité.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Réalisation des accès

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le cadre des opérations groupées, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

II - VOIRIE

Conditions d'autorisation d'occuper le sol

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée, existante ou à créer suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Voies en impasse

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour le ramassage des ordures, et des véhicules de secours.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé un branchement par logement. Le branchement et l'extension du réseau si nécessaire est à la charge du pétitionnaire.

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

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² 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. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- 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.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.
La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable.

En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.
A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

ARTICLE UA5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ, EXISTANTES OU À CRÉER

VOIRIE

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée, existante ou à créer qui s'y substitue.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garages, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Pour les saillies en façade avant occupant une largeur inférieure à la moitié de la largeur de la façade donnant sur la voie, le recul peut être inférieur à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau non domaniaux.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

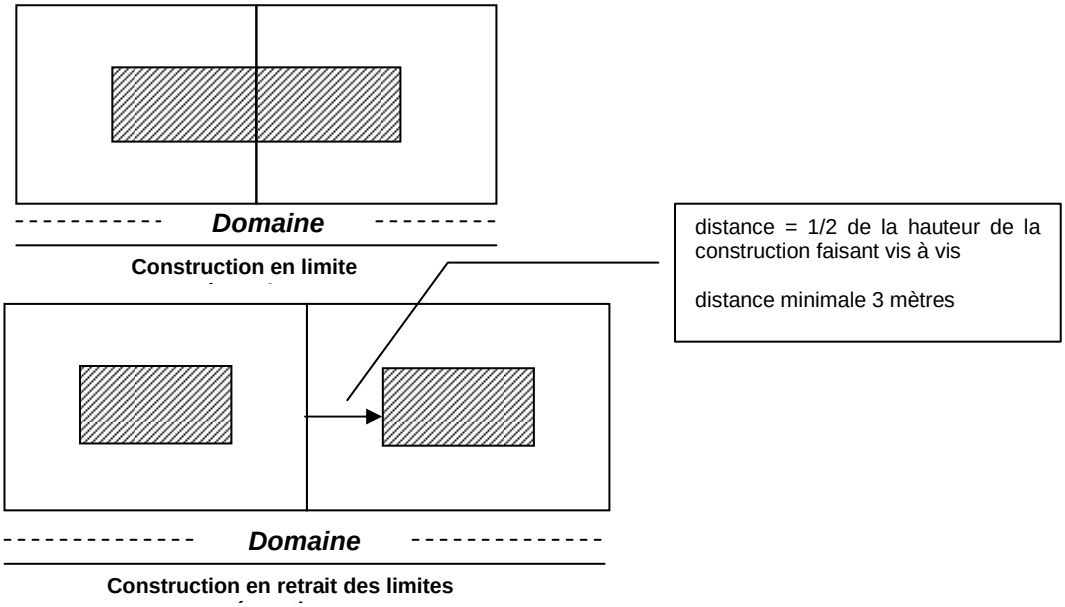
II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété) impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.



3) Dans la mesure du possible, les nouvelles constructions autorisées devront être implantées de manière à limiter les ombres portées sur les constructions existantes.

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 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1,5 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à trois mètres, tels que chenils, abris à outils, ateliers, garages…etc.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

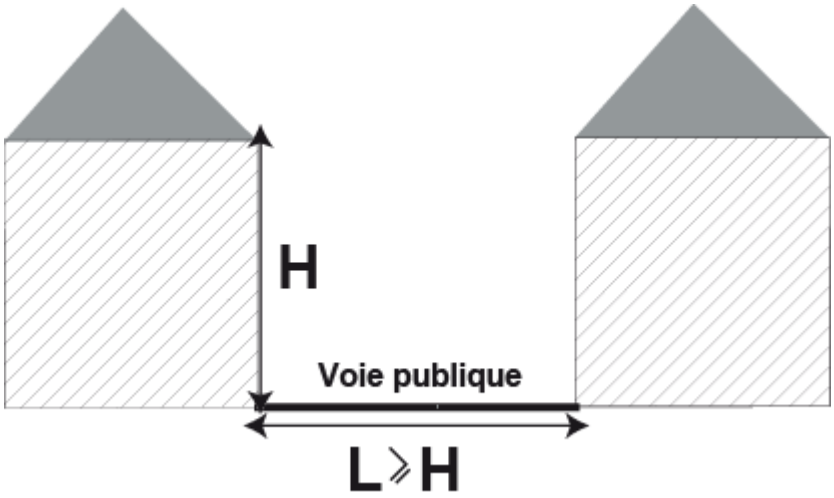
Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

- La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.



HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 11 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :

Le niveau de rez-de-chaussée se situera à au moins 0,7 m par rapport au niveau de la voirie de desserte publique ou privée, existante ou à créer.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les constructions à usage d'habitation doivent présenter des volumes simples.

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le choix des matériaux, pour les murs et les toitures notamment, devra être fait en tenant compte de l'environnement.

Sont interdits : à l'exception des bâtiments annexes non visibles du domaine public, l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'emploi de couleurs vives pour les murs et toitures des constructions autorisées est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant, ou non, un mur bahut ; la hauteur de ce dernier ne devant pas dépasser 0.80 m.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :
- sur rue : 1.80 m
- sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale : 2.20 m

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines, excepté en façade avant des constructions où la partie pleine des clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Les clôtures végétalisées devront être plantées d'essences locales (voir liste en annexe).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 est exigé au minimum une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 5 logements pour l'accueil des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, des stationnements vélos devront être aménagés en rez-de-chaussée à raison d'un emplacement par logement minimum.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services, 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 service,

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Pour l'ensemble des stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou traitées en jardin, et entretenues. Elles devront rester perméables.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations réalisées devront être composées d'au moins 80% d'essences locales (voir liste en annexe).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,5 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupations du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont entièrement interdits :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,

- l'ouverture et l'extension de toute carrière,

- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,

- les bâtiments d'exploitation agricole,

- Les habitations légères de loisirs,

- l'aménagement de terrains de camping et caravaning,

- Les garages en sous-sol pour les habitations individuelles.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :

- Les sous-sols et caves,

- Les nouveaux dépôts et stockages ou extension de dépôts ou stockages existants de matières dangereuses ou toxiques, de carburants ou combustibles, ou d'objets flottants, situés à moins de 0,7 mètres du niveau de la voirie de desserte du terrain concerné.

Dans le secteur UB_{PR} :

- le forage de puits ou de forages d'alimentation en eau domestique, agricole ou industrielle et d'infiltrations d'eaux pluviales,

- l'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, autres que ceux permettant l'assainissement des structures existantes,

- l'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épuration, matières de vidange…),

- la création de bassins d'infiltration d'eaux routières ou d'importantes surfaces imperméabilisées ;

- toute activité industrielle nouvelle ;

- la réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux de chaussées, de parkings ou en provenance d'importantes surfaces imperméabilisées.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

- 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.

- Les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement immédiat et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service, chaufferies collectives…

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Le stationnement des caravanes à condition qu'il se fasse dans les aires d'expositions.

- Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux pour la lutte contre les crues et dans le cadre d'un traitement alternatif des eaux pluviales.

- L'implantation d'antennes-relais, sauf dans un rayon de 100 mètres autour des écoles, collèges et lycées, crèches, établissements de santé et autres structures d'accueil de la petite enfance.

- L'implantation de modes de production d'énergies propres tels que panneaux solaires, éoliennes…etc., sous réserves des prescriptions réglementaires en vigueur.

- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient situés à l'arrière de la construction principale à destination d'habitation et qu'ils ne soient pas facteurs pour le voisinage d'une aggravation des nuisances.

- Le creusement de mares, définies comme tout plan d'eau de moins de 100 m² de surface et moins de 2 mètres de profondeur.

En sus, dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :

- Pour les constructions à destination d'habitation, la surface imperméabilisée sera au plus égale à 20% de la surface totale de l'unité foncière (le calcul s'opérant sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa) ;

- Pour les constructions à destination d'activités ou de services, la surface imperméabilisée sera au plus égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière (le calcul s'opérant sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa) ;

- Pour les constructions à destination d'équipements publics et l'aménagement d'accès hors d'eau, la surface imperméabilisée sera au plus égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière (le calcul s'opérant sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa).

En sus, dans le secteur UBppe :

- Une dépollution des sols sera menée préalablement à toute urbanisation.

En sus dans les secteurs UBpr et UBpe et UBppe :

- Les implantations de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux. Ces installations seront étanches ; une double enceinte est obligatoire.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée existante ou à créer et de 5 mètres pour les établissements à usage d'activité.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Réalisation des accès

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le cadre des opérations groupées, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

II - VOIRIE

Conditions d'autorisation d'occuper le sol

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée, existante ou à créer suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Voies en impasse

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour le ramassage des ordures, et des véhicules de secours.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé un branchement par logement. Le branchement et l'extension du réseau si nécessaire est à la charge du pétitionnaire.

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

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² 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. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- 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.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.
Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.
La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable.

En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.
A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ, EXISTANTES OU À CRÉER

VOIRIE

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite de voie et d'emprise publique ou privée, existante ou à créer qui s'y substitue.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garages, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Le long de la RD943, le recul devra être d'au moins 35 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Pour les saillies en façade avant occupant une largeur inférieure à la moitié de la largeur de la façade donnant sur la voie, le recul peut être inférieur à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau non domaniaux.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

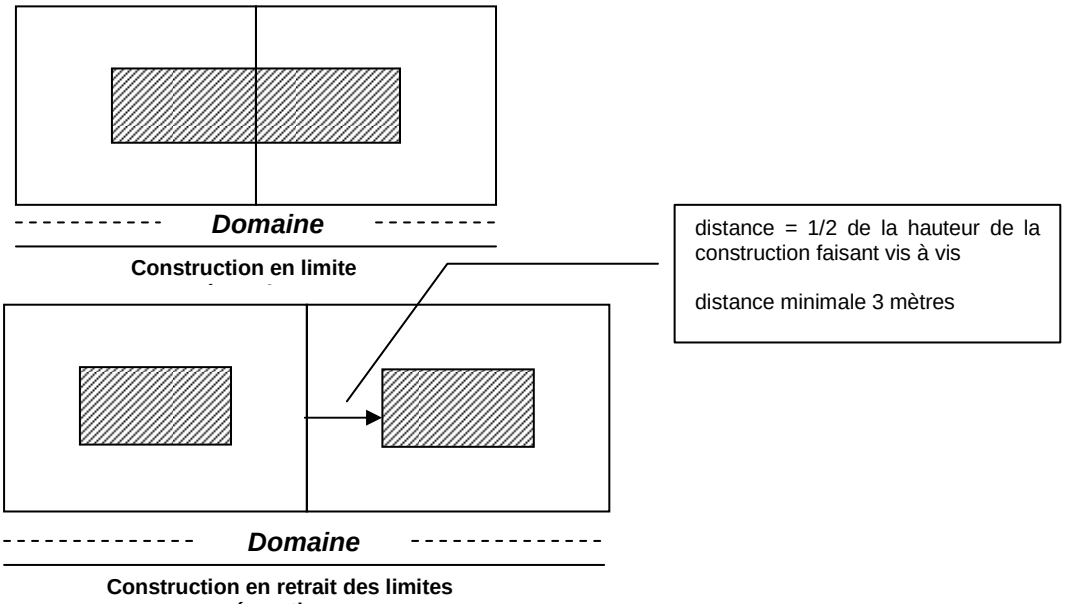
II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété) impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.



3) Dans la mesure du possible, les nouvelles constructions autorisées devront être implantées de manière à limiter les ombres portées sur les constructions existantes.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1,5 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à trois mètres, tels que chenils, abris à outils, ateliers, garages…etc.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

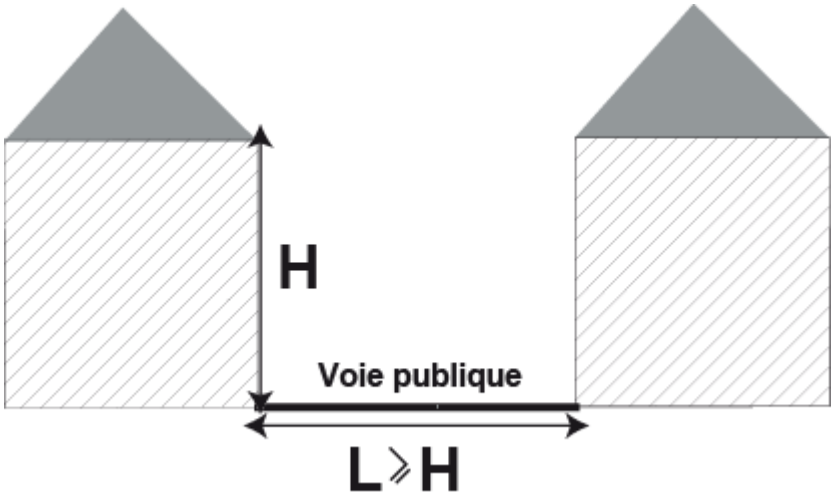
Non réglementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

- La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.



HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les constructions à destination d'immeuble collectif d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :

Le niveau de rez-de-chaussée se situera à au moins 0,7 m par rapport au niveau de la voirie de desserte publique ou privée, existante ou à créer.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les constructions à usage d'habitation doivent présenter des volumes simples.

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le choix des matériaux, pour les murs et les toitures notamment, devra être fait en tenant compte de l'environnement.

Sont interdits : à l'exception des bâtiments annexes non visibles du domaine public, l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'emploi de couleurs vives pour les murs et toitures des constructions autorisées est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant, ou non, un mur bahut ; la hauteur de ce dernier ne devant pas dépasser 0.80 m.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :
- sur rue : 1.80 m
- sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale : 2.20 m

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines, excepté en façade avant des constructions où la partie pleine des clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Les clôtures végétalisées devront être plantées d'essences locales (voir liste en annexe).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, des stationnements vélos devront être aménagés en rez-de-chaussée à raison d'un emplacement par logement minimum.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services, 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 service,

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Pour l'ensemble des stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou traitées en jardin, et entretenues. Elles devront rester perméables.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations réalisées devront être composées d'au moins 80% d'essences locales (voir liste en annexe).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,5 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UE

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article UE 2,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules desaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements d'élevage et d'engraissement d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux,
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- 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.

En sus dans le secteur UEpe :

- Les implantations de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux. Ces installations seront étanches ; une double enceinte est obligatoire.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 5 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Réalisation des accès

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - VOIRIE

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée, existante ou à créer suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour le ramassage des ordures, et des véhicules de secours.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² 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. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- 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.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.
La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable.

En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.
A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

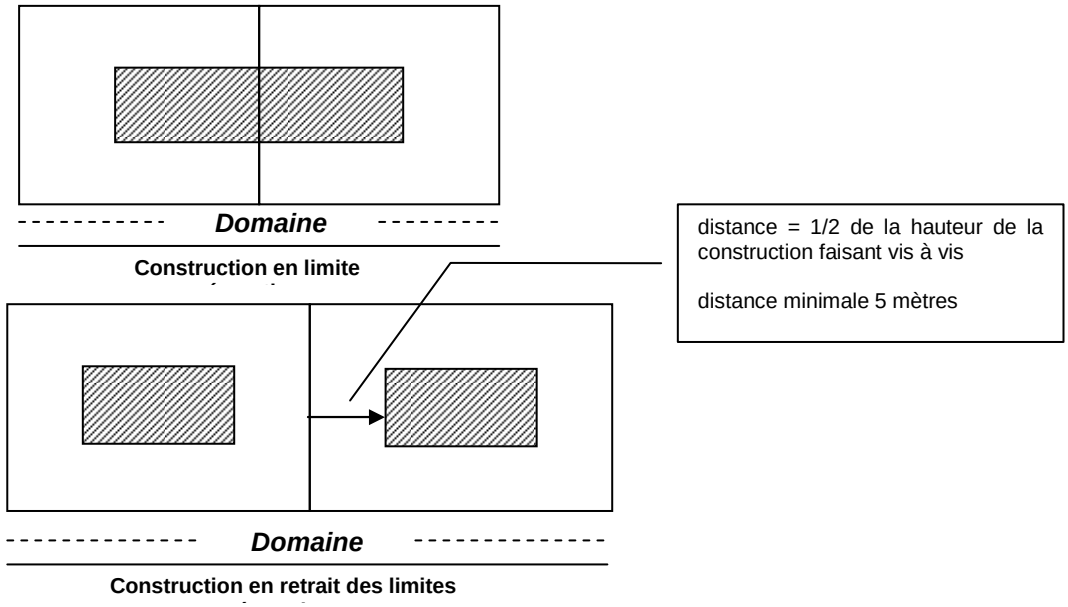
I - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES A L'INTERIEUR DE LA ZONE

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur, en limite séparative, n'excède pas 10 mètres.

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement L d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau H entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = 2 L.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.



ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

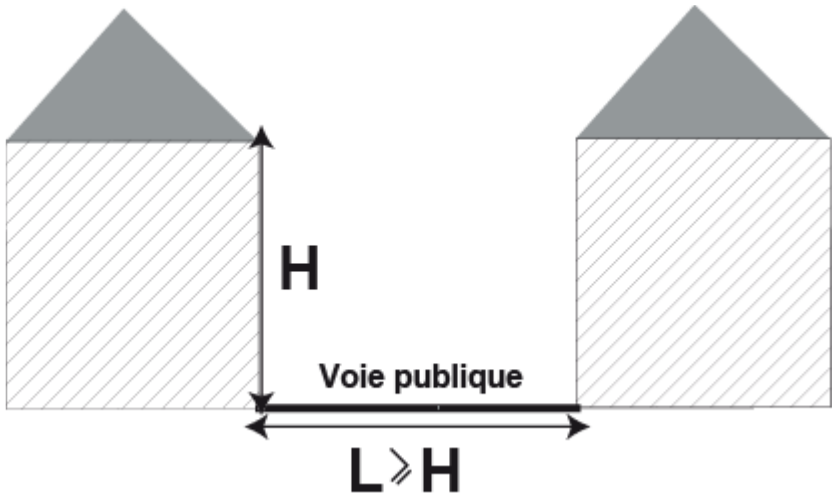
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

La proportion de terrains obligatoirement réservée à l'aménagement d'espaces verts ne peut être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière, à l'exception des aires de stationnement si celles-ci sont végétalisées et perméables (à condition que la nature du sol autorise l'infiltration des eaux de ruissellement).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).



ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est notamment interdit : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts parkings, aires de stockage …, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau du toit. La surface de l'enseigne n'excédera pas 5% de la façade donnant sur la voie principale.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

<u>Clôtures</u>

De manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences locales (cf. liste en annexe du présent règlement). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, il sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

Les clôtures en bordure de voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies publiques, la hauteur des clôtures doit être au minimum de 1 mètre.

Les clôtures seront de teinte sombre.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial, 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.

Les aires de stationnement seront mutualisées. Leur implantation est interdite à l'avant et à l'arrière des constructions autorisées.

Pour l'ensemble des stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone, ainsi que l'ensemble des espaces laissés libres, doivent être traitées en espaces verts, avec des arbres de haute tige et des buissons. Des rideaux d'arbres doivent masque les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les espaces libres de toute construction devront rester perméables.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m².

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,6 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,

- L'ouverture et l'extension de toute carrière,

- Les habitations légères de loisirs,

- Les terrains de camping et de caravanes,

- La création de bâtiments d'élevage, d'exploitation agricole, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature soumis ou non à la législation sur les installations classées,

- Les garages en sous-sol pour les habitations individuelles.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous des équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations éligibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'ensembles de constructions groupées, sous réserve que les aménagements prévoient l'extension des voiries et des réseaux divers.

- les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.

- les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service, chaufferies collectives…

- 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.

- Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux pour la lutte contre les crues et dans le cadre d'un traitement alternatif des eaux pluviales.

- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction d'habitat collectif.

- L'implantation d'antennes-relais, sauf dans un rayon de 100 mètres autour des écoles, collèges et lycées, crèches, établissements de santé et autres structures d'accueil de la petite enfance.

- L'implantation de modes de production d'énergies propres tels que panneaux solaires, éoliennes…etc., sous réserves des prescriptions réglementaires en vigueur.
- Le creusement de mares, définies comme tout plan d'eau de moins de 100 m² de surface et moins de 2 mètres de profondeur.

En sus dans le secteur 1AUpe :

- Les implantations de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux. Ces installations seront étanches ; une double enceinte est obligatoire.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée existante ou à créer.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Réalisation des accès

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - VOIRIE

Conditions d'autorisation d'occuper le sol

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée, existante ou à créer suffisante pour

répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Voies en impasse

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour le ramassage des ordures, et des véhicules de secours.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé un branchement par logement. Le branchement et l'extension du réseau si nécessaire est à la charge du pétitionnaire.

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

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² 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. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- 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.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.
La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable.

En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.
A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

RÉSEAU DE CHALEUR

En cas de création d'un réseau de chaleur, le raccordement des constructions autorisées est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ, EXISTANTES OU À CRÉER

VOIRIE

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite de voie et d'emprise publique ou privée, existante ou à créer qui s'y substitue.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garages, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Le long de la RD943, en application de la loi Barnier définie par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul est de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions et installations qui ne relèvent pas des exceptions énumérées dans cet article. Pour les exceptions, le recul sera d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

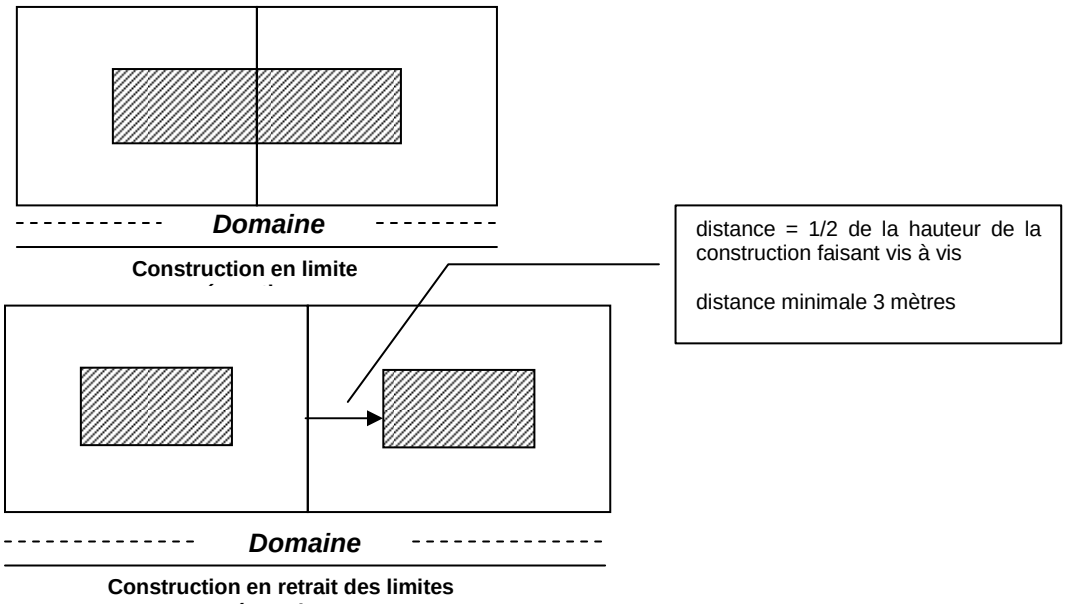
II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété) impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.



3) Dans la mesure du possible, les nouvelles constructions autorisées devront être implantées de manière à limiter les ombres portées sur les constructions existantes en zone U.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1,5 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à trois mètres, tels que chenils, abris à outils, ateliers, garages…etc.

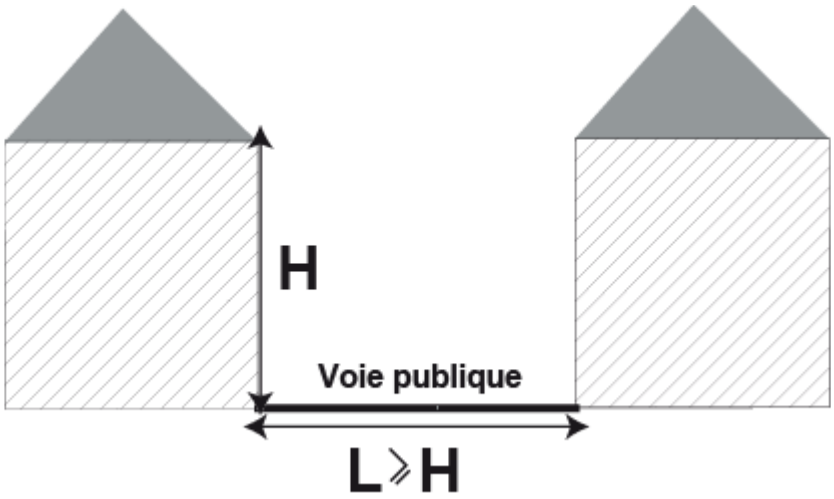
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

- La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).



HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les constructions à usage d'habitation doivent présenter des volumes simples.

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le choix des matériaux, pour les murs et les toitures notamment, devra être fait en tenant compte de l'environnement.
Sont interdits : à l'exception des bâtiments annexes non visibles du domaine public, l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'emploi de couleurs vives pour les murs et toitures des constructions autorisées est interdit.

Les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les logements collectifs, des points de collecte des déchets verts (unités de compostage) seront prévus.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant, ou non, un mur bahut ; la hauteur de ce dernier ne devant pas dépasser 0.80 m.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :
- sur rue : 1.80 m
- sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale : 2.20 m

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines, excepté en façade avant des constructions où la partie pleine des clôtures ne peut dépasser 0,80 m.

Les clôtures végétalisées devront être plantées d'essences locales (voir liste en annexe).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, des stationnements vélos devront être aménagés en rez-de-chaussée à raison d'un emplacement par logement minimum.

Pour les bâtiments à caractère artisanal, commercial ou de services et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, 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 service,

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Pour l'ensemble des stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou traitées en jardin, et entretenues. Elles devront rester perméables.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,6 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

Les plantations réalisées devront être composées d'au moins 80% d'essences locales (voir liste en annexe).

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE 1AUE

ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

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

ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous des équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations éligibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage commercial de plus de 300m² de surface de vente.

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

- 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.

- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

- les installations et dépôts à l'air libre, sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées et qu'ils soient masqués par des plantations.

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 5 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Réalisation des accès

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - VOIRIE

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée, existante ou à créer suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour le ramassage des ordures, et des véhicules de secours.

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² 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. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- 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.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.
La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable.

En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.
A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

<u>Eaux résiduaires agricoles</u>

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

<u>Eaux résiduaires industrielles</u>

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ, EXISTANTES OU À CRÉER

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer sera définie dans le cadre du plan d'aménagement de la zone.

Le long de la RD943, en application de la loi Barnier définie par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul est de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions et installations qui ne relèvent pas des exceptions énumérées dans cet article. Pour les exceptions, le recul sera d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

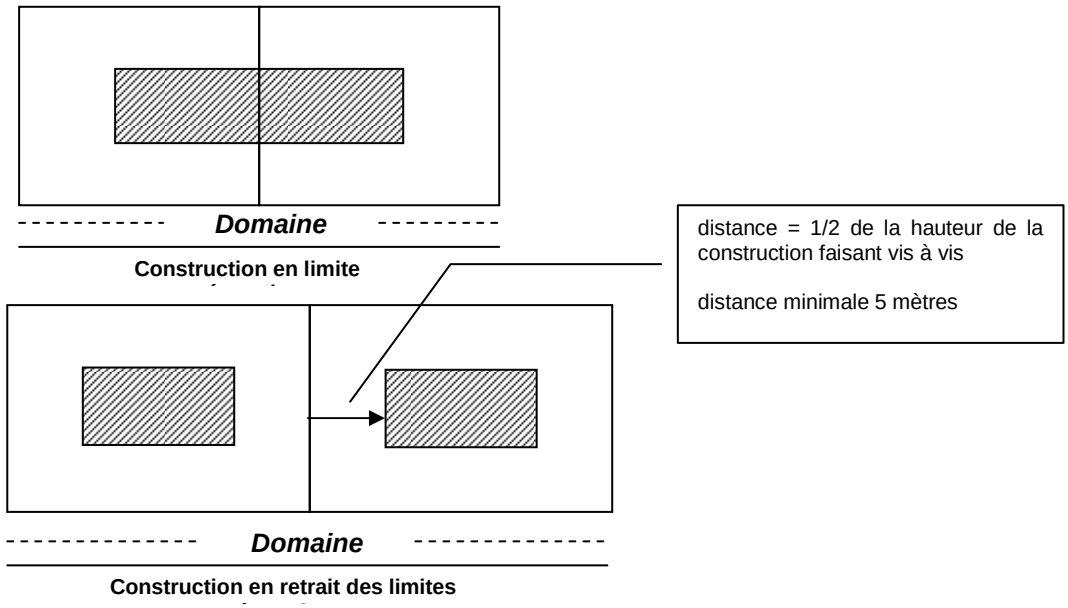
I - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES A L'INTERIEUR DE LA ZONE

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement L d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau H entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = 2 L.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.



ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

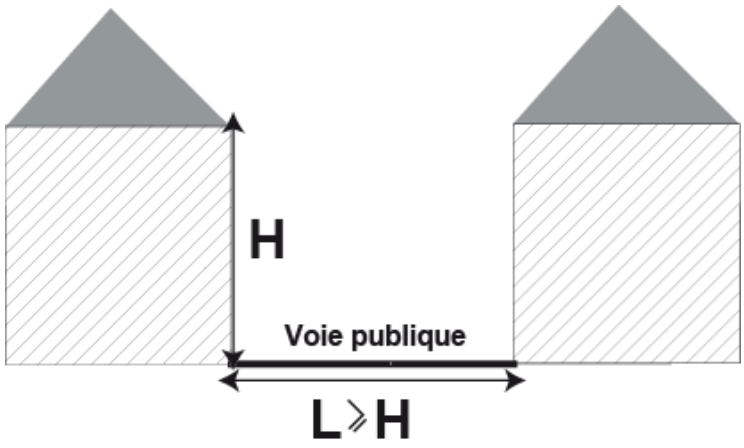
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

La proportion de terrains obligatoirement réservée à l'aménagement d'espaces verts ne peut être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière, à l'exception des aires de stationnement si celles-ci sont végétalisées et perméables (à condition que la nature du sol autorise l'infiltration des eaux de ruissellement).

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).



ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est notamment interdit : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts parkings, aires de stockage …, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau du toit. La surface de l'enseigne n'excédera pas 5% de la façade donnant sur la voie principale.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Clôtures

De manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences locales (cf. liste en annexe du présent règlement). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, il sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

Les clôtures en bordure de voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies publiques, la hauteur des clôtures doit être au minimum de 1 mètre.

Les clôtures seront de teinte sombre.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial, 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.

Les aires de stationnement seront mutualisées. Leur implantation est interdite à l'avant et à l'arrière des constructions autorisées.

Pour l'ensemble des stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone, ainsi que l'ensemble des espaces laissés libres, doivent être traitées en espaces verts, avec des arbres de haute tige et des buissons. Des rideaux d'arbres doivent masque les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les espaces libres de toute construction doivent rester perméables.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m².

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,6 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

ARTICLE 1AUE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE A

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Pour l'ensemble de la zone A :
Sauf conditions particulières fixées à l'article A2, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris le stationnement isolé des caravanes.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI, y compris le secteur Ah :
- Les sous-sols et caves,
- Les nouveaux dépôts et stockages ou extension de dépôts ou stockages existants de matières dangereuses ou toxiques, de carburants ou combustibles, ou d'objets flottants, situés à moins de 0,7 mètres du niveau de la voirie de desserte du terrain concerné.

Dans tous les secteurs concernés par un aléa fort au PPRI :
- Toutes les constructions et installations sont interdites.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone A :

Sont autorisées :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, y compris les centres équestres.

- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

En sus dans le secteur Ah :
- les extensions mesurées, les modifications des constructions existantes et les constructions annexes qui ne sont pas liées à l'activité agricole, sans pouvoir dépasser 20 % de l'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU ;

En sus dans le secteur Ac :
Les constructions et installations ne doivent pas remettre en cause la fonctionnalité du secteur en tant que corridor écologique.

En sus dans les secteurs Ape et Acpe :

- Les implantations de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature, à condition que toutes les mesures aient été prises pour ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux. Ces installations seront étanches ; une double enceinte est obligatoire.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte ne doit pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² 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. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- 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.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.
La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable.

En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.
A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le long de la RD943, en application de la loi Barnier définie par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul est de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions et installations qui ne relèvent pas des exceptions énumérées dans cet article. Pour les exceptions, le recul sera d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau non domaniaux.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la berge du canal, excepté les constructions et installations liées et strictement nécessaires aux besoins fonctionnels d'utilisation du canal.

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

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées à 4 m minimum des limites séparatives.

Les établissements susceptibles d'être facteurs de nuisances olfactives, auditives ou de pollution visuelle ou environnementale doivent être installés à au moins 50 mètres des limites des zones à vocation d'habitation.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres au faîtage (un niveau habitable sur rez-de-chaussée). La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :
Le niveau de rez-de-chaussée se situera à au moins 0,7 m par rapport au niveau de la voirie de desserte publique ou privée, existante ou à créer.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, est interdit : à l'exception des bâtiments annexes non visibles du domaine public, l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'emploi de couleurs vives pour les murs et toitures des constructions autorisées est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées éventuellement par des grilles, grillages plastifiés verts ou autres dispositifs à claire voie.

Les clôtures devront être plantées d'essences locales (voir liste en annexe).

ARTICLE A 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE N

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis les cas précisés à l'article N 2.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI, y compris les secteurs Nh et Ns :
- Les sous-sols et caves,
- Les nouveaux dépôts et stockages ou extension de dépôts ou stockages existants de matières dangereuses ou toxiques, de carburants ou combustibles, ou d'objets flottants, situés à moins de 0,7 mètres du niveau de la voirie de desserte du terrain concerné.

Dans tous les secteurs concernés par un aléa fort au PPRI :
- Toutes les constructions et installations sont interdites.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone N sont autorisés :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les constructions et installations de faible emprise liées aux activités de chasse et de pêche.
- Les constructions et installations légères liées à la mise en valeur, la protection et l'entretien des milieux naturels.

En sus sont autorisés :

Dans le secteur Nh :
- les extensions mesurées, les modifications des constructions existantes et les constructions annexes, sans pouvoir dépasser 20 % de l'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU ;

Dans les secteur Ns, Nspr et Nspe :

- Les constructions et aménagements de caractère sportif ou de loisirs,
- les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations sous réserve que ces bâtiments en fassent partie intégrante.

Dans les secteurs Npe, Nspr et Nspe :

- Les implantations de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux lorsque liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ; toutes les mesures de protection nécessaires devront être prises.

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature, lorsqu'elles existent, devront être étanches ; une double enceinte est obligatoire. Toutes les précautions devront être prises afin de ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte ne doit pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé un branchement par logement.

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

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² 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. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- 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.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.
La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable.

En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.
A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le long de la RD943, en application de la loi Barnier définie par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul est de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions et installations qui ne relèvent pas des exceptions énumérées dans cet article. Pour les exceptions, le recul sera d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau non domaniaux.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la berge du canal, excepté les constructions et installations liées et strictement nécessaires aux besoins fonctionnels d'utilisation du canal.

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

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

Les installations et constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative :
La marge d'isolement (L) entre le bâtiment à construire et la limite séparative doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions autorisées est fixée à 4 mètres au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement. Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public, liés aux ouvrages de transport d'électricité.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible à moyen au PPRI :

Le niveau de rez-de-chaussée se situera à au moins 0,7 m par rapport au niveau de la voirie de desserte publique ou privée, existante ou à créer.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intègreront.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux.

L'emploi de couleurs vives pour les murs et toitures des constructions autorisées est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

En secteur Ns :

Pour les équipements sportifs et de loisirs, 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 N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m^2.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.