

# Saint Seurin de Coursac

---

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 9/09/2013  
1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du

---

## Modification simplifiée n°1 du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Pièce n°3 : REGLEMENT ECRIT**

---



# Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	4
CHAPITRE I - ZONE UA .....	4
CHAPITRE II - ZONE UB .....	10
CHAPITRE III - ZONE UL .....	16
CHAPITRE IV - ZONE Ux .....	21
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	27
CHAPITRE UNIQUE - ZONE 1AU .....	27
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	33
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A .....	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	39
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N .....	39

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone Ua recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Saint-Seurin-de-Coursac, affectées essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services, aux commerces de proximité. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

### **ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- Les antennes,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

### **ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

### **Article Ua3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Article Ua4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **Prescriptions générales**

Toutes constructions doivent, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### **Alimentation en eau potable**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
  - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
  - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
  - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille** : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.

- b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille** : Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).  
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

### **Assainissement des eaux usées :**

#### **1. EAUX USEES DOMESTIQUES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif sont strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

##### **1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :**

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

##### **1.2 Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

##### **1.3 Opérations de lotissement :**

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur communal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

#### **2. EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE Ua5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes sur la route de Saint-Malo (D937).

Pour les autres parties de la commune, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE Ua7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives seulement pour la route Saint Malo.

Pour les autres parties de la commune, doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en observant un recul de 3 mètres minimum.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

## **ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## **ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes :**

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Parements extérieurs :**

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **Toitures :**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Tous les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

### **Clôtures :**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

### **Dispositions concernant l'architecture contemporaine**

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles doivent par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture (exemple toiture terrasse).

### **Objectifs de qualité environnementale**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

### **ARTICLE Ua12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, si leur affectation reste inchangée.

### **ARTICLE Ua13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE Ua 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone Ub recouvre les parties agglomérées les plus récentes de Saint-Seurin-de-Coursac, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

### **ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- Les antennes,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

### **ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

### **Article Ub3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article Ub4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **Prescriptions générales**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **Alimentation en eau potable**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
  - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
  - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
  - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille** : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
  - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille** : Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).  
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

### **Assainissement des eaux usées :**

#### **1. EAUX USEES DOMESTIQUES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif sont strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

##### **1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :**

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

##### **1.2 Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

##### **1.3 Opérations de lotissement :**

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur communal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

#### **2. EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE Ub5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

### **ARTICLE Ub7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 mètres. Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

### **ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions sera de 50% maximum.

Sur les 50% restant, 35% minimum seront traités en surfaces perméabilisées.

### **ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## **ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes :**

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.  
Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Parements extérieurs :**

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **Toitures :**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception  
Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

### **Clôtures :**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres .

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.  
Le permis de démolir est de fait lorsqu'un élément est repéré au titre de l'article L.123-1-5-7

### **Dispositions concernant l'architecture contemporaine**

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique. Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles doivent par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture (exemple toiture terrasse).

### **Objectifs de qualité environnementale**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

## **ARTICLE Ub12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, si leur affectation reste inchangée.

### **ARTICLE Ub13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

35% de l'unité foncière doit être traité en surface enherbée, perméabilisée.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ub 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE Ub 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE III - ZONE UL**

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone dédiée aux installations et occupations liées à des activités sportives et de loisirs.

### **ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions liées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et de dépôt de toutes sortes ;

### **ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### **Article UL3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Accès particulier à une unité foncière**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

## **Article UL4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **Prescriptions générales**

Toutes constructions doivent, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **Alimentation en eau potable**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
  - a. Installations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
  - b. Installations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
4. Réglementations applicables aux distributions privées :

L'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.

### **Assainissement des eaux usées :**

#### **1. EAUX USEES DOMESTIQUES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif sont strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

##### **1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :**

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de

voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

### **1.2 Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

## **2. EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **En l'absence de réseau collectif d'assainissement**

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UL7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 mètres.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3m. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

### **ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Principes généraux**

Le principe à suivre concernant le présent article est que toute construction doit tenir compte pour son implantation des relations avec son environnement immédiat et lointain, avec pour objectif:

- un respect des proportions et des volumétries existantes
- une adaptation aux contraintes naturelles des lieux dans un but de qualité environnementale et paysagère.

Le permis de démolir est de fait lorsqu'un élément est repéré au titre de l'article L.123-1-5-7

#### **Dispositions concernant l'architecture contemporaine**

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles doivent par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture (exemple toiture terrasse).

#### **Objectifs de qualité environnementale**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

### **ARTICLE UL12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie sera réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE IV - ZONE Ux**

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des constructions à usage d'activité.

### **ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ux2,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les caravanes et habitations légères de loisir,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les parcs d'attractions ouverts au public.

### **ARTICLE Ux2-LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 50 m<sup>2</sup>,

Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

### **Article Ux3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article Ux4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **Prescriptions générales**

Toutes constructions doivent, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **Alimentation en eau potable**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
  - a. Constructions et installations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
  - b. Constructions et installations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :

L'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.

### **Assainissement des eaux usées :**

#### **1. EAUX USEES DOMESTIQUES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

### **1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :**

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

### **1.2 Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

### **1.3 Opérations de lotissement :**

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

## **2. EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE Ux5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **En l'absence de réseau collectif d'assainissement**

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en alignement en observant un recul minimal d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE Ux7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul : la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Parements extérieurs :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d' 2 mètres .

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Le permis de démolir est de fait lorsqu'un élément est repéré au titre de l'article L.123-1-5-7

## **ARTICLE Ux12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1) Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

### **2) Nombre d'emplacements**

#### **Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :**

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être créés.

#### **Constructions à usage de bureaux :**

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être créés.

## **ARTICLE Ux13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Obligation de planter**

Les espaces plantés et engazonnés doivent représenter au moins 15% de la surface des parcelles.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

En bordure de la zone 1AU, des espaces libres plantés d'une largeur de 3 mètres minimum seront aménagés et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ux 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ux 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE UNIQUE - ZONE 1AU**

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointe au présent règlement.

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions liées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les antennes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les carrières ;
- Les garages collectifs ;
- Les parcs de loisir ;

### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans l'ensemble des secteurs sont admises les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve de la réalisation, en une seule opération d'ensemble par secteur, et sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement.

- Toute opération ou construction doit être édictée sous réserve que :
  - les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
  - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...) ;

### **Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voies de desserte**

Les voies en impasse sont interdites.

Les voies de desserte sont accompagnées d'un cheminement piéton attendant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètres hors mur. Sur la RD 937, tout nouvel accès et tout aménagement sur un accès ancien qui en augmenterait le flux est interdit.

### **Article 1AU 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **Prescriptions générales**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### **Alimentation en eau potable**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
  - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
  - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :

- a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
- b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).  
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

### **Assainissement des eaux usées :**

#### **1. EAUX USEES DOMESTIQUES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif sont strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

##### **1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :**

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

##### **1.2 Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

##### **1.3 Opérations de lotissement :**

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

#### **2. EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

#### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **En l'absence de réseau collectif d'assainissement**

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement soit en observant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension modérée de constructions existantes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les extensions sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

### **ARTICLE 1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol ne pourra dépasser 50%.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dans l'ensemble de la zone**

#### **Parements extérieurs :**

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

#### **Toitures :**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

#### **Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d' 2 mètres .

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Le permis de démolir est de fait lorsqu'un élément est repéré au titre de l'article L.123-1-5-7

### **Dispositions concernant l'architecture contemporaine**

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles doivent par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture (exemple : toiture terrasse).

### **Objectifs de qualité environnementale**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

## **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré sur le terrain propre à l'opération.

### **Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement**

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.  
Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur.-

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

### **Dispositions particulières aux équipements publics**

Les places de stationnements doivent obligatoirement être traitées en surface perméable (type Evergreen ou équivalent)

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE UNIQUE – ZONE A**

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées à l'activité agricole. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comprend

- un secteur Ah intégrant les constructions à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions,
- un secteur Ah1, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale d'habitat,
- un secteur Ap entièrement destiné à l'activité agricole, où aucune construction n'est autorisée en raison d'un caractère identitaire et paysager.

### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Dans la zone A :**

Les constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole (comprenant les constructions et installations à usage des exploitations agricoles et les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles) ;

Toutes constructions ou installations liées à la réalisation d'un lac écrêteur de crues ; Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage ;

Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

#### **Dans le secteur Ah :**

- L'aménagement et la restauration de toute construction existante dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions, à usage d'habitation, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- Réalisation d'une nouvelle annexe dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dans le secteur Ah1 :**

- L'aménagement et la restauration de toute construction existante dans le respect de la volumétrie existante,
- Les constructions et extensions à usage d'habitation sous réserve du respect des règles d'emprise au sol maximum et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Réalisation d'une nouvelle annexe dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur Ap :**

Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

**Article A3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout nouvel accès sur la RD 937 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Article A4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**Prescriptions générales**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

**Alimentation en eau potable**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.

2. Les extensions de réseaux :

- a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
- b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.

3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.

4. En application de l'article 39 du décret no2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.

5. Réglementations applicables aux distributions privées :

Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).

Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

**Assainissement des eaux usées :**

**1. EAUX USEES DOMESTIQUES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

**1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :**

le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte» article L1331-1-1 du code de la santé publique.

**1.2 Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

**2. EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

**ARTICLE A5 :SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

**ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage des exploitations agricoles doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ah1, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une marge de recul comprise entre 0 et 5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes et dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la Route Départementale 937. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage des exploitations agricoles peuvent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux extensions autorisées.

Dans le secteur Ah1, doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit sur au moins une des limites séparatives, la distance entre la construction et l'autre limite séparative devra être au minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé pour les constructions agricoles.

Secteur Ah1 (STECAL) : maximum 350 m<sup>2</sup> pour chaque construction à vocation de logement et ses annexes. Et dans la limite totale de :

La Garde	3 logements
----------	-------------

#### **ARTICLE A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage des exploitations agricoles.

Dans les secteurs Ah :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Dans les secteurs Ah1 :

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

##### **Toitures:**

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Le permis de démolir est de fait lorsqu'un élément est repéré au titre de l'article L.123-1-5-7

##### **Clôtures:**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres .

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

##### **Dispositions concernant l'architecture contemporaine**

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles doivent par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture (exemple : toiture terrasse).

##### **Objectifs de qualité environnementale**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

**ARTICLE A12 : RE ALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré sur le terrain propre à l'opération.

**ARTICLE A13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**1) Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**2) Obligation de planter**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-r et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

**ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE UNIQUE - ZONE N**

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comprend deux secteurs :

- Nh intégrant les constructions à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions.
- Nc ayant pour vocation l'exploitation du sous-sol ( carrières).

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux ;

#### **Dans le secteur Nh :**

- L'aménagement et la restauration de toute construction existante dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions, à usage d'habitation, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- Réalisation d'une nouvelle annexe dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dans le secteur Nc :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les constructions et extensions de bâtiments à condition de concerner l'activité de traitement et négoce de matériaux ;

### **Article N3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.
- Tout nouvel accès sur la RD 937 est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Article N4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **Prescriptions générales**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### **Alimentation en eau potable**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
  - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
  - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
  - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille** : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.

- b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille** : Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).  
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

### **Assainissement des eaux usées :**

#### **1. EAUX USEES DOMESTIQUES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif sont strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

##### **1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :**

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

##### **1.2 Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

#### **2. EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Dans le cas où les constructions existantes sont en alignement sur rue, des constructions nouvelles peuvent prendre place dans leur prolongement. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la Route Départementale 937. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul par rapport à ces limites d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Nh :

Non réglementé.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Parements extérieurs :**

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

**Toitures :**

Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

**Clôtures :**

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres;
- d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres .

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Le permis de démolir est de fait lorsqu'un élément est repéré au titre de l'article L.123-1-5-7

**Dispositions concernant l'architecture contemporaine :**

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles doivent par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture (exemple : toiture terrasse).

**Objectifs de qualité environnementale :**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandée.

### **ARTICLE N12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré sur le terrain propre à l'opération.

### **ARTICLE N13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé