Commune de GUESNAIN

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



Révision du PLU prescrite le .....

Projet du PLU arrêté le.....

PLU Approuvé le.....

urbycom
URBANISME
PAYSAGE
ENVIRONNEMENT

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS p 2

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES p 4 à 7

Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES P 8 A 35

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone U p 9 à 26

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE p 27 à 35

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER p 36 à 47

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p 37 à 47

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE P 48 A 58

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A p 49 à 58

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE P 59 A 68

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N p 60 à 68

ANNEXES DOCUMENTAIRES P 69 A 84

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :
"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
1º Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2º Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3º Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4º Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5º Article abrogé
6º L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7º L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8º L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9º L'emprise au sol des constructions ;
10º La hauteur maximale des constructions ;
11º L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
12º Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
13º Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14º Article abrogé
15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une […] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".
Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de GUESNAIN.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Rappel : Extraits du rapport de présentation

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ ***Les zones urbaines*** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
  La zone U comprend des secteurs selon les caractéristiques de l'urbanisation et leur vocation.

- ✓ ***Les zones à urbaniser*** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme), et selon les caractéristiques de l'urbanisation.

- ✓ ***La zone agricole*** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme). Elle peut comprendre des sous-secteurs.

- ✓ ***La zone naturelle*** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme). Elle peut comprendre des sous-secteurs.

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) et L.123-1-5-V du code de l'urbanisme).

- ✓ Les **secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels**, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).

- ✓ Les secteurs où, en application du 4° de l'article L. 123-1-5-II, un pourcentage des ***programmes de logements*** doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

- ✓ ***Les éléments de paysage […]*** à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et les éléments architecturaux protégés (art. R.123-11 h) du code de l'urbanisme), (art. L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme).

- ✓ ***Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue*** (art. 123-11 i du CU)

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 – RAPPELS

• Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

• Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode

d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique doivent être implantées de manière à prendre en compte les contraintes techniques inhérentes à ce service (dimensionnement, distance par rapport au réseau…).

ARTICLE 5 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain de la commune. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone U comprend deux secteurs :
-le secteur Ua : zone centrale de la commune,
-le secteur Umu correspondant aux cités minières inscrites au patrimoine de l'UNESCO et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, en tant que patrimoine urbain à préserver.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort), et par le risque de sismicité (niveau faible).
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à forte), et par l'arrêt de la station de relevage des eaux (document non approuvé).

La commune comprend quatre sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), et un site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol).
Elle est aussi touchée par le risque de transport de matières dangereuses.

Il est vivement recommandé de prendre des dispositions relativement à ces aléas (cf. annexes documentaires du présent règlement).

D'autres risques et aléas donnent lieu à des dispositions particulières dans le règlement du PLU.

La zone U est concernée par la présence du bassin St-René, ouvrage de dépôt touché par un aléa minier de type tassement de niveau faible, et par une dynamitière concernée par un aléa minier de type effondrement de niveau faible, et où au titre de l'article R-112 du Code de l'Urbanisme des prescriptions supplémentaires s'appliquent.

La zone U est de plus concernée par la présence de zones inondables.

La zone U comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.
Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière**.**
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des incommodités ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens .
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, hors aménagements liés à la ligne de Transport en Commun en Site Propre.

Les caves et sous-sols sont interdits dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage. En sus, dans ces secteurs, une rehausse de la construction de minimum 0,70 m par rapport au terrain naturel est imposée.

En sus, en Umu :

Est interdite la démolition des constructions principales d'origine minière à usage d'habitation identifiées au titre du L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme comme éléments de patrimoine bâti à protéger.
Les annexes, garages ne sont pas concernés par cette disposition, ainsi que les extensions qui ne sont pas d'origine.

Sont interdits tous travaux réalisés sur une construction principale d'origine minière à usage d'habitation identifiée comme élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre du L.123-1-5-III-2°, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2. Les annexes, garages ne sont pas concernés par cette disposition, ainsi que les extensions qui ne sont pas d'origine.

Pour les éléments ponctuels de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L.123-1-5-III-2° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage sous la dénomination « 6 » et « 7 », sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création, l'aménagement ou l'extension des activités existantes comportant des installations classées ou non, y compris les exploitations agricoles, dans la limite de 100 m², dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans les zones de tassement de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives adéquates … et pour l'existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.

Dans les zones d'effondrement de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives adéquates … et pour l'existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.

En Umu, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

- La construction de bâtiment à usage principal d'habitation, d'extensions, annexes et garages sous réserve qu'ils soient intégrés à l'environnement immédiat, et qu'elles soient implantées de manière à ne pas fermer la vue sur le bâtiment principal.

- La démolition des annexes, extensions et garages à condition qu'elles ne soient pas d'origine minière.

Dispositions particulières aux éléments ponctuels de patrimoine bâti à protéger repérés au plan de zonage sous la dénomination « 6 » et « 7 »

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

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

Accès

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics. Ils doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La distribution de carburant doit être assurée en dehors du domaine public.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

qui y est édifié. Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont de 8 mètres d'emprise et de 5 mètres de chaussée ; toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas de cœur d'îlots, avec impossibilité technique de trouver une entrée et une sortie.
En cas d'impasses, elles doivent :
- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste à condition que le contexte physique du site le permette, assurant un bouclage de l'opération.

Les débouchés directs sur la voie publique des rampes d'accès aux garages en sous sol sont interdits.

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :
- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. Dans les secteurs indicés concernés par les risques d'inondations, l'infiltration peut ne pas être obligatoire en fonction des conditions de remontées des nappes.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- *réseau séparatif*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m^2 et 1000 m^2 de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, …).

- *réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400

m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Un raccordement à l'électricité est obligatoire.

Dans les zones potentiellement inondables repérées au plan de zonage, l'ensemble des réseaux doit être implanté de manière à être protégé.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans la zone U, à l'exclusion du secteur Umu, tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie.
- soit en recul de 5 mètres minimal à compter de l'alignement.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

En Umu:

Les implantations des constructions principales d'origine minière doivent être conservées.

Les extensions, annexes et garages ne pourront être implantés avec un retrait inférieur à celui de la construction principale. Celles-ci pourront s'implanter au minimum au niveau de la façade principale, sur le côté, ou à l'arrière.
Ces constructions devront s'implanter de manière harmonieuse avec le bâti principal et être, dans la mesure du possible, peu visibles depuis l'espace public.

En cas de construction neuve d'un bâtiment principal, il devra s'implanter avec un retrait par rapport à la voie, identique à celui de l'une des deux constructions voisines, si celles-ci sont d'origine minière.

Dans tous les cas, en cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la construction principale. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite, ramenée à 1 mètre minimum pour les garages.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit.

En sus, ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16m². Elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger repérés au plan de zonage sous la dénomination « 6 » et « 7 »

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de cette bande :

-lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative,

-lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,

-lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans l'ensemble de la zone :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- aux extensions des constructions qui ne respecteraient pas les règles énoncées ci-dessus (à condition que ces extensions aient lieu dans le prolongement desdits bâtiments).
- aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit.

En cas de contrainte technique à l'extension d'un bâtiment à usage d'activité existant et implanté entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative ; l'extension devra être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En sus, en Umu,

Les implantations des constructions principales d'origine minière doivent être conservées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger repérés au plan de zonage sous la dénomination « 6 » et « 7 »

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres quand il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs potentiellement inondables repérés au plan de zonage, l'emprise au sol maximale supplémentaire autorisée est limitée à 20% de l'unité foncière. Dans le cas où 20% de l'unité foncière serait déjà bâtie, 20m² supplémentaires sont autorisés.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur absolue suivantes :

En U, à l'exclusion des secteurs Ua, Um, Umu, la hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

En Ua, la hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres au faîtage.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

▪ pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
▪ pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements public d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

En Umu,

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

La hauteur des constructions annexes, extensions et garages ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

La hauteur au faitage et à l'égout du toit d'une construction neuve d'un bâtiment principal ne peut être supérieure à la hauteur des constructions voisines, si celles-ci sont d'origine minière.

Dans toute la zone U,
La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

En sus, dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage, une rehausse de la construction de 70 cm au-dessus du terrain naturel est imposée.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger repérés au plan de zonage sous la dénomination « 6 » et « 7 »

En aucun cas, la hauteur d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs suivants sont autorisés dans la zone U à l'exclusion de Umu :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
-les équipements de récupération des eaux de pluie,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes en termes d'énergie sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

En Umu,
Tous travaux sur les constructions d'origine, identifiées comme patrimoine à protéger au titre du L.123-1-5-III-2°, doivent permettre de retrouver le caractère originel de la construction dans le respect des matériaux et dans son fonctionnement originel.
Les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas sur un immeuble protégé en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du même code.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

- Sont interdits l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

- Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières aux clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

a - à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur bahut de 0,60 mètres de haut réalisé en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres pour les pilastres et les dispositifs à claire-voie,
- soit d'une haie vive composée d'essences locales n'excédant pas 2 mètres de haut et implantée à 0,50 mètre de l'alignement ou du domaine public.

b - en limite séparative, les clôtures pleines ne sont autorisées que sur une hauteur de 0,50 mètre ; au-delà de cette hauteur, ne sont admis que les dispositifs à claire-voie ou haies vives ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

c - les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du rez-de-chaussée et 4 mètres de longueur.

De plus, dans les secteurs soumis au risque d'inondations, toutes les clôtures devront respecter une hauteur de 0,60 mètres maximum hors sol pour le mur bahut, surmontées d'un dispositif à claire-voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au plan de zonage, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à 95%.

<u>En sus, en Umu :</u>

En cas de rénovation, les caractéristiques constructives, le vocabulaire et les décors architecturaux des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.5.III-2° doivent être maintenus.

Les constructions neuves de bâtiments principaux aussi bien que d'extensions, d'annexes et de garages, ne doivent pas nuire, par leur volume et par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Est interdite l'utilisation de matériaux de recouvrement ou d'enduits pour les constructions nouvelles principales.

En aucun cas l'aspect extérieur des nouvelles constructions (bâtiment principal, annexes, extensions et garages) ne doit porter atteinte à la qualité du cadre urbain à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que le traitement des façades principales.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,

- l'emploi de matériaux factices ou d'imitation,

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : briques creuses, parpaings…),

- l'utilisation de matériaux dits précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné…),

- les modifications des dimensions, formes et position des baies ; des variations peuvent être autorisées sur les parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique,

- les modifications ou la suppression des porches d'entrée,

- les modifications de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,

- la suppression des éléments en saillie ou en retrait,

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent
- ledit élément,

- les caissons de volets roulants et rideaux métalliques installés à l'extérieur des baies ; pour ne pas porter atteinte à l'harmonie des façades, ils doivent être placés à l'intérieur de la construction sauf impossibilité technique avérée sous réserve d'assurer leur intégration qualitative à la construction ; en cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage de bois (lambrequin).

Dans le cadre de travaux sur les bâtiments principaux existants, les toitures devront conserver la forme et le nombre de pans originels miniers.

Pour les annexes et garages, les toitures devront comporter un seul pan.

Les toitures des bâtiments principaux d'origine minière doivent être réalisées en matériaux de type tuile.

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes existants des ouvertures en façade et qu'elles soient plus hautes que larges.

L'emploi de matériaux de couverture précaires (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), est interdit, sauf pour les toitures des constructions annexes de faibles dimensions (ex : abris d'outils…) non visibles depuis l'espace public.

Clôtures en Umu
Les clôtures implantées à l'alignement et sur les marges de recul, devront être composées de grilles ou grillages doublées de haies végétales, et ne pourront excéder 1 mètre de hauteur.
Sur les limites séparatives arrières, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieur à 2 mètres, dont 1,20 mètres pour la partie pleine.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger repérés au plan de zonage sous la dénomination « 6 » et « 7 »

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
  Toutefois, dans le cas où les caractéristiques du terrain, à savoir une largeur de façade inférieure à 10 mètres, ne le permettraient pas, il pourra être réalisé une seule place de stationnement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. Il ne pourra être aménagé plus de :
  - 1 place de stationnement pour 150 m² de bureau ou activité créé, hors habitation,
  - 1 place de stationnement pour 300 m² de bureau ou activité créé, à proximité du TCSP, hors habitation.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Au moins 10% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de moyenne tige pour 200 m2 de surface libre.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbaine à vocation économique.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort), et par le risque de sismicité (niveau faible).
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à forte), et par l'arrêt de la station de relevage des eaux (document non approuvé).

La commune comprend quatre sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), et un site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol).
Elle est aussi touchée par le risque de transport de matières dangereuses.

Il est vivement recommandé de prendre des dispositions relativement à ces aléas (cf. annexes documentaires du présent règlement).

D'autres risques et aléas donnent lieu à des dispositions particulières dans le règlement du PLU.

La zone UE est en effet concernée par la présence deux puits St-René1 et St-René 2, touchés par des aléas miniers : émission de gaz de niveau faible à moyen, et effondrement localisé faible à fort, et où au titre de l'article R-112 du Code de l'Urbanisme des prescriptions supplémentaires s'appliquent.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.
Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les décharges.

En zones d'effondrement localisé de niveau moyen à fort, les constructions nouvelles et les extensions de plus de 20m² sont interdites.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, ou de services.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts à l'air libre, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions de sous-sols, sous réserve que soit pris en compte le niveau de la nappe phréatique et les risques d'infiltration induits.

- En zones d'effondrement localisé de niveau moyen à fort, les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et les changements de destination sont autorisées sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement telles que : l'implantation, des

fondations renforcées, le choix des matériaux de construction…. et pour l'existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.

- En zone d'effondrement localisé de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement telles que : l'implantation, des fondations renforcées, le choix des matériaux de construction…. et pour l'existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.

- En zone d'émission de gaz faible à moyen, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives spécifiques telles une ventilation satisfaisante.

L'accès aux puits de mine doit être maintenu dans un rayon de 10 mètres.

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

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.
Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.
La distribution de carburant doit être assurée en dehors du domaine public.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'installation. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre t'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. Dans les secteurs indicés concernés par les risques d'inondations, l'infiltration peut ne pas être obligatoire en fonction des conditions de remontées des nappes.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- *réseau séparatif*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m^2 et 1000 m^2 de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, …).

- *réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Un raccordement à l'électricité est obligatoire.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à 5 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

En sus, ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16m². Elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 4 mètres.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zones d'effondrement localisé de niveau moyen à fort, la surface de plancher autorisée est de maximum 20m².

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aire de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sont interdits.

- Les constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

- En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être situées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- Les façades commerciales ou de bureaux doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- La hauteur des clôtures nouvelles à claire-voie (haies composées d'essence locales, grilles, grillages ou autres dispositifs pouvant comporter ou non un mur bahut) est limitée à 2,50 mètres, celle des clôtures pleines à 2 mètres.

- Les dispositifs suivants sont autorisés :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
-les équipements de récupération des eaux de pluie,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes en termes d'énergie sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. Il ne pourra être aménagé plus de 20 places pour 100 m² de surface de plancher par niveau.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Peu ou non équipée, est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

RAPPELS

La zone est concernée par des orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter.
La réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers).

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort), et par le risque de sismicité (niveau faible).
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à forte), et par l'arrêt de la station de relevage des eaux (document non approuvé).

La commune comprend quatre sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), et un site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol).
Elle est aussi touchée par le risque de transport de matières dangereuses.

Il est vivement recommandé de prendre des dispositions relativement à ces aléas (cf. annexes documentaires du présent règlement).

D'autres risques et aléas donnent lieu à des dispositions particulières dans le règlement du PLU.

La zone 1AU est en effet concernée par la présence de zones inondables.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.
Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- Les établissements à usage d'activités s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des incommodités ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises)
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.

Les caves et sous-sols sont interdits dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage. En sus, dans ces secteurs, une rehausse de la construction de minimum 0,70 m par rapport au terrain naturel est imposée.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et d'équipement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone,
- Les constructions à usage d'activité, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières relatives aux obligations de mixité

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs soumis à l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage, à condition qu'elles

respectent le programme de logements demandé, à savoir a minima 20% de logements en accession.

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

Les liaisons et accès devront se faire selon les principes définis par les orientations d'aménagement.

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifié. Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les débouchés directs sur la voie publique des rampes d'accès aux garages en sous sol sont interdits.

Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas de cœur d'îlots, avec impossibilité technique de trouver une entrée et une sortie.
En cas d'impasses, elles doivent :
- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste à condition que le contexte physique du site le permette, assurant un bouclage de l'opération.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. Dans les secteurs indicés concernés par les risques d'inondations, l'infiltration peut ne pas être obligatoire en fonction des conditions de remontées des nappes.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- *réseau séparatif*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m^2 et 1000 m^2 de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant

être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, …).

- *réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Un raccordement à l'électricité est obligatoire.

Dans les zones potentiellement inondables repérées au plan de zonage, l'ensemble des réseaux doit être implanté de manière à être protégé.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie.
- soit en recul de 5 mètres minimal à compter de l'alignement.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

En sus, ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16m². Elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de cette bande :

-lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative,

-lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,

-lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans l'ensemble de la zone :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- aux extensions des constructions qui ne respecteraient pas les règles énoncées ci-dessus (à condition que ces extensions aient lieu dans le prolongement desdits bâtiments).
- aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres quand il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans l'ensemble de la zone :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- aux extensions des constructions qui ne respecteraient pas les règles énoncées ci-dessus (à condition que ces extensions aient lieu dans le prolongement desdits bâtiments).
- aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs potentiellement inondables repérés au plan de zonage, l'emprise au sol maximale supplémentaire autorisée est limitée à 20% de l'unité foncière. Dans le cas où 20% de l'unité foncière serait déjà bâtie, 20m² supplémentaires sont autorisés.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+3.

En sus, dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage, une rehausse de la construction de 70 cm au-dessus du terrain naturel est imposée.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Sont interdits l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

- Les dispositifs suivants sont autorisés :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
-les équipements de récupération des eaux de pluie,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes en termes d'énergie sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

- Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières aux clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

a - à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront constituées :
-soit d'un mur bahut de 0,60 mètres de haut réalisé en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres pour les pilastres et les dispositifs à claire-voie,
-soit d'une haie vive composée d'essences locales n'excédant pas 2 mètres de haut et implantée à 0,50 mètre de l'alignement ou du domaine public.

b - en limite séparative, les clôtures pleines ne sont autorisées que sur une hauteur de 0,50 mètre ; au-delà de cette hauteur, ne sont admis que les dispositifs à claire-voie ou haies vives ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

c - les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du rez-de-chaussée et 4 mètres de longueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports ...).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au plan de zonage, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à 95%.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

  En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. Il ne pourra être aménagé plus de :
  - 1 place de stationnement pour 150 m² de bureau ou activité créé, hors habitation,
  - 1 place de stationnement pour 300 m² de bureau ou activité créé, à proximité du TCSP, hors habitation.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Au moins 10% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de moyenne tige pour 200 m2 de surface libre.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

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

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort), et par le risque de sismicité (niveau faible).
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à forte), et par l'arrêt de la station de relevage des eaux (document non approuvé).

La commune comprend quatre sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), et un site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol).
Elle est aussi touchée par le risque de transport de matières dangereuses.

Il est vivement recommandé de prendre des dispositions relativement à ces aléas (cf. annexes documentaires du présent règlement).

D'autres risques et aléas donnent lieu à des dispositions particulières dans le règlement du PLU.

La zone A est en effet concernée par la présence de zones inondables.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.
Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article A2.

Les caves et sous-sols sont interdits dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage. En sus, dans ces secteurs, une rehausse de la construction de minimum 0,70 m par rapport au terrain naturel est imposée.

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

Sont admis sous conditions :

- La construction, la transformation, et l'extension de bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone, et à condition qu'un aménagement paysager soit prévue pour assurer leur insertion dans le paysage ;
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- La construction, la transformation et l'extension de bâtiments nécessaires à la diversification de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, …) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, dont ceux prévus dans le cadre de la DUP au bénéfice du Conseil Général et donnant lieu à un emplacement réservé.
- Les dépôts agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, si leur surface brute n'excède pas 30% de l'existant.

Les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé ainsi que les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation électrique sont autorisés

à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. Dans les secteurs indicés concernés par les risques d'inondations, l'infiltration peut ne pas être obligatoire en fonction des conditions de remontées des nappes.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- *réseau séparatif*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m^2 et 1000 m^2 de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, …).

- *réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Un raccordement à l'électricité est obligatoire.

Dans les zones potentiellement inondables repérées au plan de zonage, l'ensemble des réseaux doit être implanté de manière à être protégé.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions doivent être implantées :
-Avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD945;
-Avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe des routes départementales;
-Avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'axe le long des autres voies.
-Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites de zones urbaines ou à urbaniser.
-Avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite réelle du Réseau Ferré Français.

Toutefois :
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour

répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Les implantations sont possibles dans les conditions suivantes :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Les dépôts doivent être implantés à 10 mètres au moins des limites séparatives des parcelles bâties.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne peut excéder 30% de la surface existante.

Dans les secteurs potentiellement inondables repérés au plan de zonage, l'emprise au sol maximale supplémentaire autorisée est limitée à 20% de l'unité foncière. Dans le cas où 20% de l'unité foncière serait déjà bâtie, 20m² supplémentaires sont autorisés.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

En sus, dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage, une rehausse de la construction de 70 cm au-dessus du terrain naturel est imposée.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

▪ pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Sont interdits l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

- Les dispositifs suivants sont autorisés :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
-les équipements de récupération des eaux de pluie,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.
Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes en termes d'énergie sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au plan de zonage, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à 95%.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans des teintes foncées. Les volumes et aspects des bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.
Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.
Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

Une attention particulière à ces dispositions doit être portée en entrée de ville.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas réaliser des plantations régulières ou en chandelles.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés.

Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Pour les habitations existantes, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.
Au moins 10% des espaces libres ou communs doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige au moins pour 200m² de surface libre.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Titre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un sous-secteur NL principalement destiné à accueillir des aménagements de loisirs.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort), et par le risque de sismicité (niveau faible).
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à forte), et par l'arrêt de la station de relevage des eaux (document non approuvé).

La commune comprend quatre sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), et un site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol).
Elle est aussi touchée par le risque de transport de matières dangereuses.

Il est vivement recommandé de prendre des dispositions relativement à ces aléas (cf. annexes documentaires du présent règlement).

D'autres risques et aléas donnent lieu à des dispositions particulières dans le règlement du PLU.

La zone N est en effet concernée par la présence de zones inondables.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.
Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

Les caves et sous-sols sont interdits dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage. En sus, dans ces secteurs, une rehausse de la construction de minimum 0,70 m par rapport au terrain naturel est imposée.

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

Dans le sous-secteur Nl, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les équipements publics d'infrastructure à condition que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone, et notamment son caractère naturel.
- Les installations et travaux divers et notamment les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- Les équipements et installations socio-culturelles, de sports et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des équipements et installations de la zone.
- Les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone.

Les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation électrique sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. Dans les secteurs indicés concernés par les risques d'inondations, l'infiltration peut ne pas être obligatoire en fonction des conditions de remontées des nappes.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- *réseau séparatif*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m^2 et 1000 m^2 de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, …).

- *réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Un raccordement à l'électricité est obligatoire.

Dans les zones potentiellement inondables repérées au plan de zonage, l'ensemble des réseaux doit être implanté de manière à être protégé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions doivent être implantées :
-Avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD945;
-Avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe des routes départementales;
-Avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'axe le long des autres voies.
-Avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite réelle du Réseau Ferré Français.

Toutefois :
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Les implantations sont possibles dans les conditions suivantes :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

Dans les secteurs potentiellement inondables repérés au plan de zonage, l'emprise au sol maximale supplémentaire autorisée est limitée à 20% de l'unité foncière. Dans le cas où 20% de l'unité foncière serait déjà bâtie, 20m² supplémentaires sont autorisés.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faîtage.

En sus, dans les secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondation repérés au plan de zonage, une rehausse de la construction de 70 cm au-dessus du terrain naturel est imposée.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

▪ pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Sont interdits l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

- Les dispositifs suivants sont autorisés :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
-les équipements de récupération des eaux de pluie,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes en termes d'énergie sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au plan de zonage, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à 95%.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maitrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entrainement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Entrepôt = construction, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

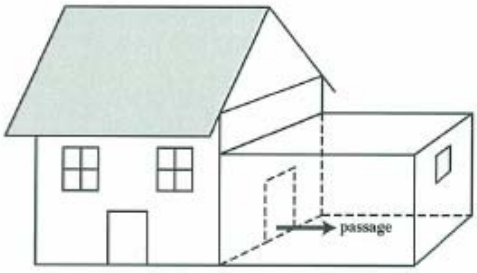
Opération d'aménagement : une opération portant sur un ensemble de constructions pour laquelle est déposée un ou plusieurs demandes.

Annexe = construction de faible dimension nécessairement implantée sur la même unité foncière que la construction principale tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Extension = l'extension d'une construction existante peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante et communique avec celui-ci.

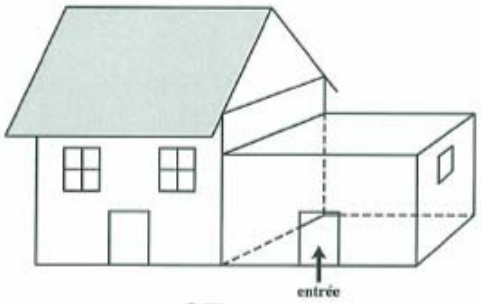
EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ



ANNEXE

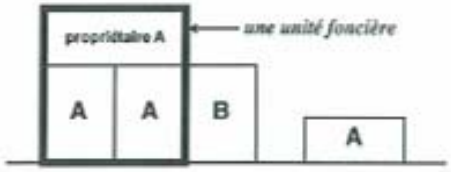
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.
Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



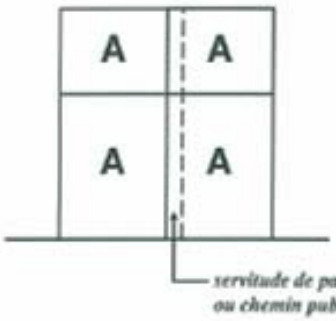
ou



Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.



Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.

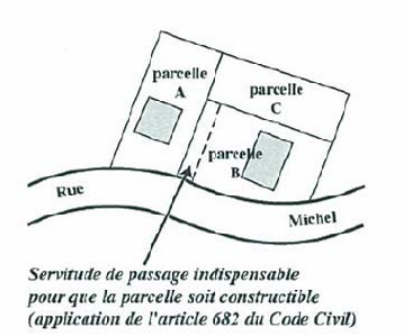


Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

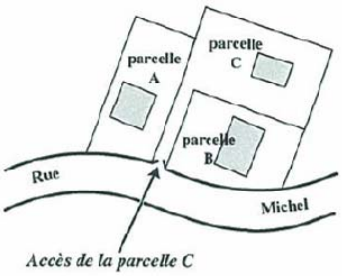
Si c'est un chemin public : deux unités foncières

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = partie de terrain reliant la construction principale et ses annexes à la voirie de desserte ouverte à la circulation générale.



Servitude de passage indispensable pour que la parcelle soit constructible (application de l'article 682 du Code Civil)



Accès de la parcelle C

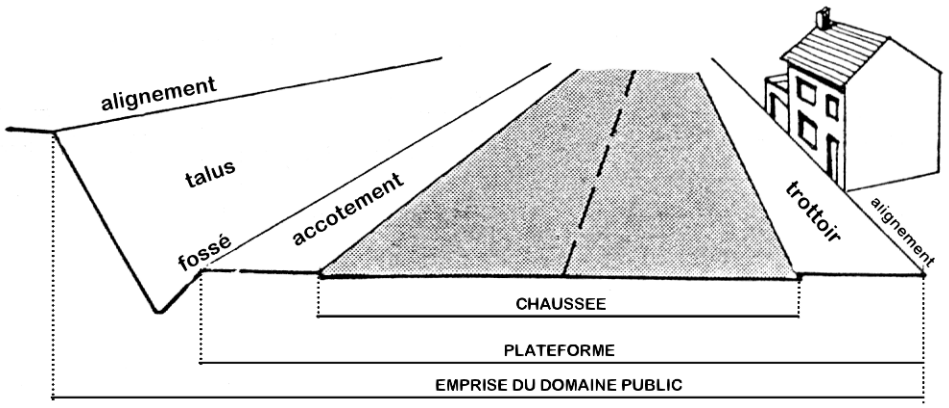
Rangée d'urbanisation = une rangée d'urbanisation est constituée par la continuité de constructions ne contenant pas plus de 2 logements implantées suivant un axe similaire à leur voirie de desserte (cas le plus fréquent) sans être obligatoirement contigues. Dans le cas où une construction contient plus de 2 logements, elle constitue plus d'une rangée d'urbanisation.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc …).

Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.



ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Façade d'une construction = côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-àvis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Façade avant d'une construction = façade verticale de la construction, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. Dans le cas d'un fossé, c'est le haut du talus du fossé qui constitue dans la plupart des cas cette limite.

Recul = signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

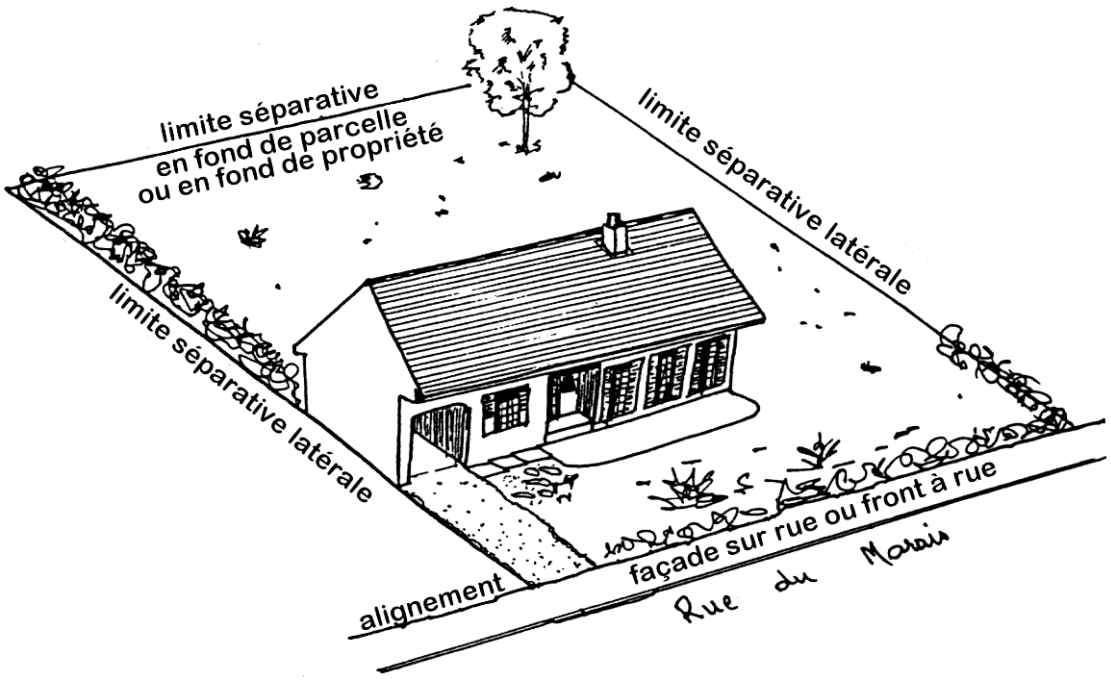
Circulation générale = circulation publique ouverte à l'ensemble de la population concernant les voies librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

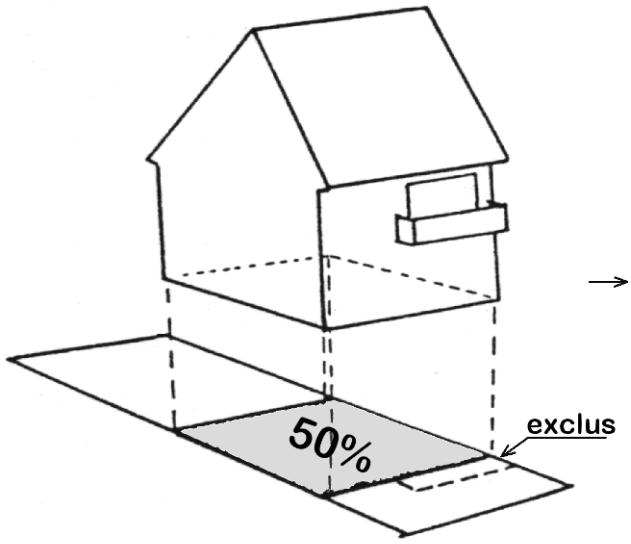
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume de la construction peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m² la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

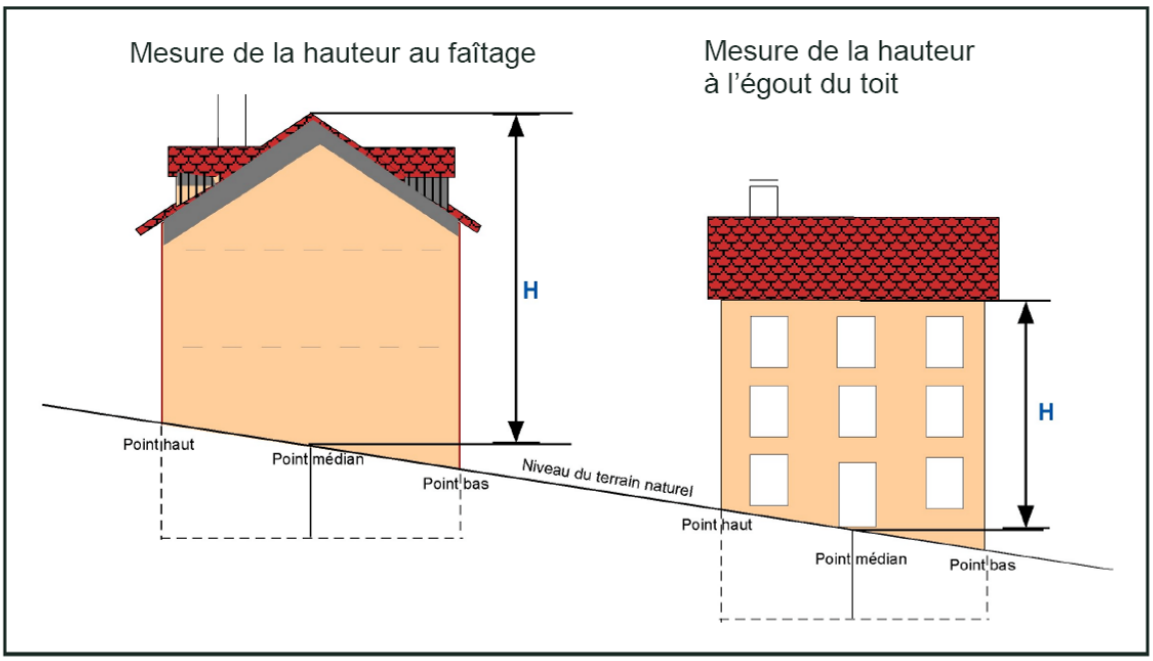
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Egout du toit = limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

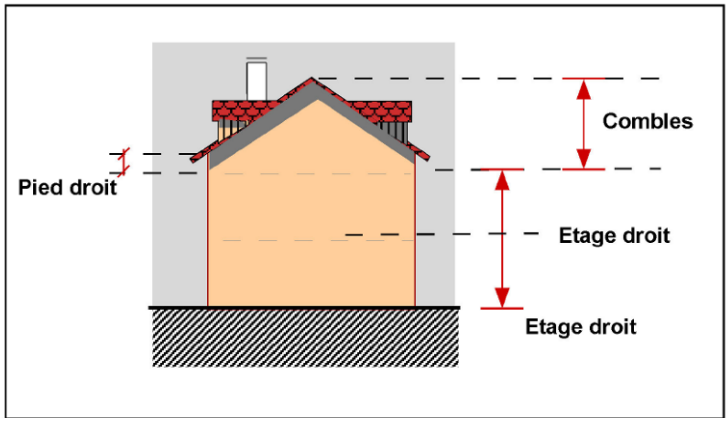
Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

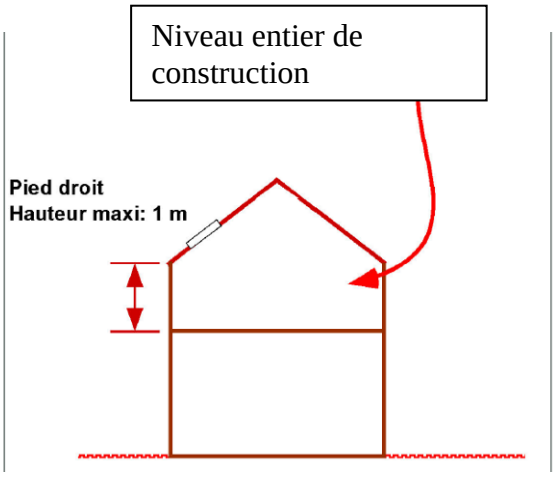
Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Hauteur = la hauteur est calculée à partir du terrain naturel. Pour les terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 30m maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.





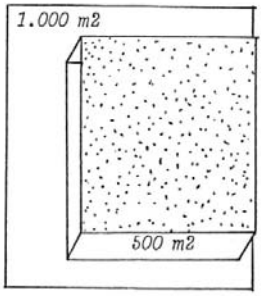
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

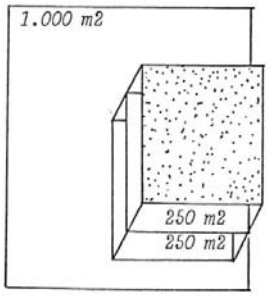
Clôture = dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifiée cette construction.
Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



construction en rez-de-chaussée



construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Exemple : COS maximal de 0,5

Liste d'essences végétales recommandées :

ARBRES	
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
Charme	Carpinus betulus
Chêne pédonculé	Quertus robur
Chêne sessile	Quercus petraea
Erable champêtre	Acer campestris
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Hêtre	Fagus sylvatica
Merisier	Prunus avium
Saule blanc	Salix alba
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Peuplier tremble	Populus tremula
Robinier faux acacia	Robinia pseudoaccab
Noyer commun	Juglans regia
ARBUSTES	
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Fusain d'Europe	*Evonymus europaeus*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Saule cendré	*Salix cinerea*
Saule marsault	*Salix caprea*
Saule osier	*Salix viminalis*
Troène d'Europe	*Ligustrum vulgare*
Viorne mancienne	*Viburum lantana*
Viorne obier	*Viburum opulus*
Merisier à grappe	*Prunus padus*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Nerprun purgatif	*Rhamnus catartica*
Symphorine blanche	*Symplaricarpos albus*
Forsythia	*Forsydthia intermedia*
Groseillier à fleurs	*Ribes sanguineum*
Buddléa	*Buddleja daviddii*
Cytise	

Recommandations relatives au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles :

Il est recommandé :

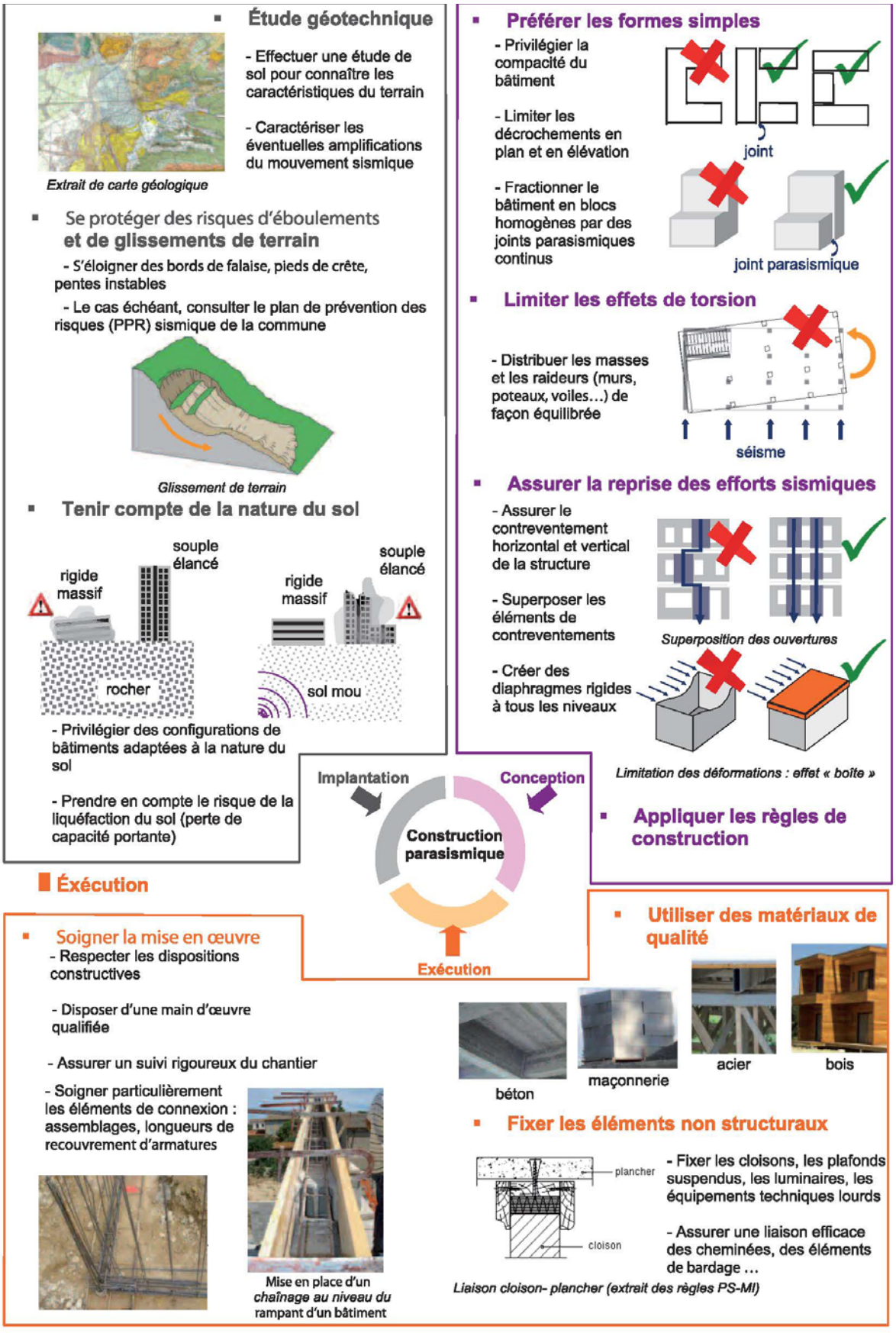
Pour les constructions nouvelles :
- adapter les fondations : prévoir des fondations continues armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage suffisante dans tous les cas en fonction de la sensibilité du sol ;
- assurer l'homogénéité d'ancrage de ces formations sur les terrains en pente (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- éviter les sous-sols partiels ;
- préférer les sous-sols complets, radiers, ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.
- rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés ;
- prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur des bâtiments accolés.

Pour les constructions existantes :
- éviter les variations localisées d'humidité ;
- éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
- éviter les pompages à usage domestiques ;
- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations ;
- en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Pour les plantations d'arbres :
-éviter de planter des arbres avides d'eau [saules pleureurs, peupliers,...) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
-procéder à un élagage régulier des plantations existantes.

Recommandations relatives à l'aléa sismicité de niveau 2 :

Il est recommandé :



(source MEDDTL-DGALN)

Recommandations relatives au phénomène de risque d'inondations par remontées de nappes :

Il est recommandé :

- d'édifier les constructions sur vide sanitaire et rehausser le haut du premier plancher habitable au point le plus favorable de l'emprise du projet par rapport au terrain naturel ;
- d'interdire les caves et les sous-sols ;
- de veiller à la bonne étanchéité des réseaux enterrés sensibles à l'eau ;
- de ne pas utiliser de matériaux sensibles à l'eau pour les fondations et les soubassements des bâtiments ;
- de ne pas réaliser les accès et aires de stationnement de toutes natures avec une structure de chaussée insensible à l'eau.

Recommandations relatives au phénomène de risque d'inondations par arrêt de la station de relevage des eaux :

Il est recommandé :

- une rehausse du premier plancher habitable par rapport au terrain naturel d'au moins 0,25 à 1 m selon la hauteur d'eau localisée, au droit du projet, et d'appliquer la marge de sécurité de 0,20 m à cette hauteur.
- interdire les caves et sous-sols ;
- les clôtures devront présenter une perméabilité à l'eau à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- limiter les constructions à 20 % de l'unité foncière avec une possibilité d'extension de 20m² si les 20% d'emprise sont déjà atteints ;
- les réseaux sensibles à l'eau seront implantés de manière à être protégés.