

Commune de **CHIVRES-VAL**

Plan Local d'Urbanisme

4-1. Règlement (pièce écrite)

PLU approuvé le :

23 mai 2022

Cachet et signature
de la collectivité



GEOGRAM
Environnement - Urbanisme

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

SOMMAIRE

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME COMPLÉTÉ.....	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE UNIQUE : ZONE U.....	11
Section 1 – Usage des sols et destination des constructions	12
Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	12
Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	13
Article U 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière	14
Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
Article U 4 – Règles maximales d'emprises au sol.....	14
Article U 5 – Hauteur des constructions	14
Article U 6 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	Erreur ! Signet non défini.
Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
Article U 8 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	15
Article U 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
Article U 10 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	16
Article U 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.	20
Article U 12 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	20
Article U 13 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	20
Article U 14 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	20
Article U 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	20
Article U 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	21
Article U 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	21
Section 3 – Équipement et réseaux	21
Article U 18 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées	21
Article U 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	22
Article U 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement ..	23
Article U 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	23

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .. 25

CHAPITRE UNIQUE : ZONE 1AU 25

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions 25

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites 26

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition 27

Article 1AU 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière 27

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27

Article 1AU 4 – Règles maximales d'emprises au sol 27

Article 1AU 5 – Hauteur des constructions 27

Article 1AU 6 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur **Erreur ! Signet non défini.**

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 28

Article 1AU 8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 28

Article 1AU 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 29

Article 1AU 10 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures 29

Article 1AU 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 29

Article 1AU 12 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir 29

Article 1AU 13 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques 29

Article 1AU 14 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement..... 29

Article 1AU 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 29

Article 1AU 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) 30

Article 1AU 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires 30

Section 3 – Équipement et réseaux 30

Article 1AU 18 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées 30

Article 1AU 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 31

Article 1AU 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement .. 32

Article 1AU 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 32

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 33

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A..... 33

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions 33

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites 34

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition 34

Article A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière 35

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 35

Article A 4 – Règles maximales d'emprise au sol..... 35

Article A 5 – Hauteur des constructions..... 35

Article A 6 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur **Erreur ! Signet non défini.**

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 36

Article A 8 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 36

Article A 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 36

Article A 10 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures 37

Article A 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables . 37

Article A 12 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 37

Article A 13 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques..... 37

Article A 14 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement..... 38

Article A 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 38

Article A 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) 38

Article A 17 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires 38

Section 3 – Équipement et réseaux 38

Article A 18 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées 38

Article A 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 39

Article A 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. . 39

Article A 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 40

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ... 41

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N..... 41

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions 41

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites 41

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition 41

Article N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière 43

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 43

Article N 4 – Règles maximales d'emprises au sol..... 43

Article N 5 – Hauteur des constructions 43

Article N 6 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur **Erreur ! Signet non défini.**

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 44

Article N 8 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 44

Article N 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 44

Article N 10 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures 44

Article N 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. 46

Article N 12 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 46

Article N 13 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques..... 46

Article N 14 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement..... 46

Article N 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 46

Article N 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) 47

Article N 17 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires 47

Section 3 – Équipement et réseaux 47

Article N 18 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées..... 47

Article N 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 47

Article N 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. . 48

Article N 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 48

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME COMPLÉTÉ

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Débit de fuite

Débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans les réseaux publics (réseau pluvial, chaussée, etc.). Ce débit est défini compte tenu des particularités des parcelles à desservir et du réseau récepteur.

Dépendances

Annexe non accolée à une construction principale, de dimensions réduites et inférieures à celle-ci et qui lui apporte un complément de fonctionnalité. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint avec la construction principale afin de marquer un lien d'usage.

Exemples de dépendances (non exhaustif) : abri de jardin, garage indépendant, piscine, bûcher, remise...

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation, n'ayant pas de ce fait conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères de loisirs.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

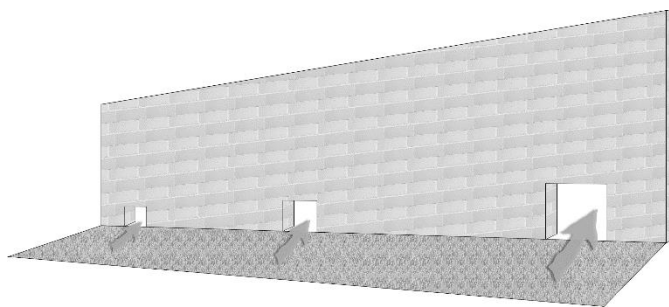
Comptage des niveaux de type R+x : R correspond à un rez-de-chaussée (hauteur inférieure à 3 m) et x correspond aux nombres d'étages (au-dessus du rez-de-chaussée). En cas de possibilité de combles aménagés/aménageable, cette mention est explicitement indiquée.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Orifices de décharge

Ouvertures de dimension minimale 20x20 cm réalisées tous les mètres au pied de murs ou murets et destinés à permettre le passage des eaux de ruissellement.



Résidence mobile de loisirs

véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Sous-sols

Niveaux d'une construction dont le plancher est situé à plus d'1,30 m sous la cote moyenne du terrain naturel.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie principales de desserte :

Voie (privée ou publique) ouverte à la circulation générale à partir de laquelle l'accès à la construction ou à l'aménagement est le plus facile. Les autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes, chemins d'exploitation, voies non-carrossables et voies carrossables sans revêtement ne peuvent pas constituer une *voie principale de desserte* au sens du présent document.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE U

Rappels

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes ou abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.
- En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements sont soumis à autorisation administrative dès lors que les terrains défrichés constituent ou font partie d'un massif de plus de 4 ha.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions générales

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Bureau.

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'Article U 2.

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m² de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'agriculture, l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commercial,
- Les installations classées, soumises à enregistrement ou autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme,

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières soumises à autorisation,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux ainsi que les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, etc.
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,
- Les aérogénérateurs.

Dans le secteur Uzh, sont également interdits :

- La dalle du rez-de-chaussée situés à moins de 30 cm sous le terrain naturel.
- Tous travaux, occupation ou aménagement susceptible de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements sauf pour les aménagements autorisés.

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'Article U 21, ci-après page 20.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont la construction ne serait pas autorisée dans la zone, à condition de ne pas dépasser la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Les aérogénérateurs, à condition qu'ils ne soient destinés qu'à l'autoconsommation.

Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant et de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,

Article U 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

Article U 4 – Règles maximales d'emprises au sol

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

L'emprise au sol de l'ensemble des différentes constructions ne devra pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

Article U 5 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement, en front de rue, le niveau de base à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

Dans le secteur Ub :

La hauteur¹ des constructions ne doit pas excéder :

- R+combles dans le cas de toitures à pentes ;
- R+1 dans le cas des toitures-terrasses ;

En dehors du secteur Ub :

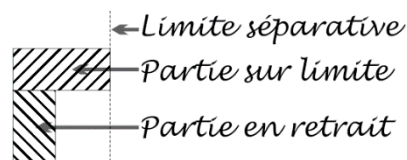
La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R+1+combles dans le cas de toitures à pentes ;
- R+2 dans le cas des toitures-terrasses ;

¹ Cf. lexique page 2

Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division



parcelle, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

La construction principale doit être édifiée de façon harmonieuse par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou au retrait observé par les constructions directement avoisinantes.

Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit en retrait ;
- soit sur chaque limite² ;
- soit sur l'une des limites.

En cas de retrait, la distance de la construction par rapport aux limites séparatives ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Une même construction, y compris ses annexes³, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.

² Cf. définition page 3

³ Cf. définition page 1

Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Une distance minimale de 3 m est imposée entre constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité.

Article U 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. Les constructions s'inscrivant dans un style contemporain peuvent être acceptées, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux. Dans ce cas et s'il y a lieu, des adaptations aux règles édictées à la présente peuvent être accordées.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol⁴. Les rampes d'accès côté amont sont interdites.



⁴ Cf. lexique page 3

Toitures

Hormis le cas des toits-terrasse, la pente des toitures ne doit pas être inférieure à 37° sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative⁵, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les toits-terrasse peuvent être autorisés.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

L'emploi comme matériau de couverture de la tôle ondulée ou de bac-acier non coloré est interdit.

Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. En cas d'extension d'un bâtiment ancien à restaurer, la pente de toiture de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment ancien.

Les murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre apparente. Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons

⁵ Cf. lexique page 3

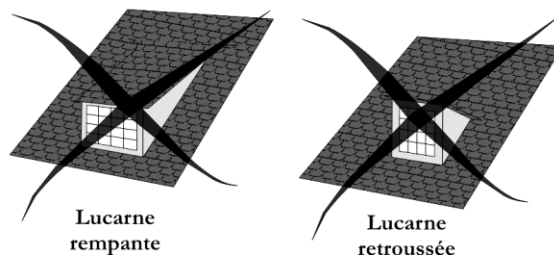
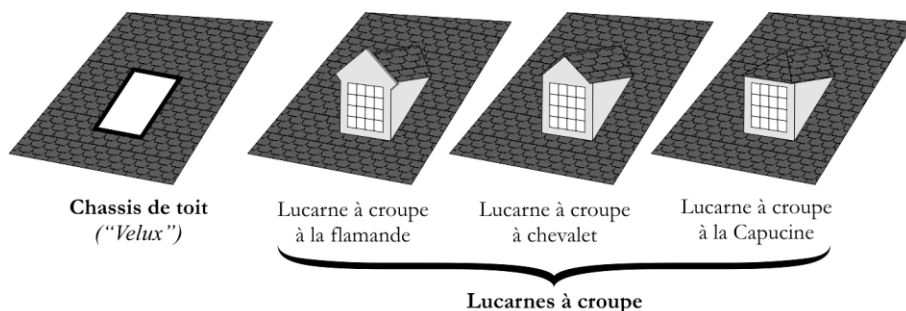
apparents, les joints doivent être “beurrés” de mortier de même teinte que le matériau principal. Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les ouvertures

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en pignon ;
- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires plus hautes que larges ;
- soit par des châssis de toit rectangulaires plus hauts que larges contenus dans le plan des versants (non saillants).



Les lucarnes et châssis de toits devront être axés sur les baies ou les trumeaux de l'étage inférieur. Les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites.

Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits côté rue.

Toutefois en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages et des portails) doivent être plus hautes que larges.

Les clôtures

Rappel : les clôtures devront respecter les dispositions de l'Article U 26.

Dispositions applicables en bordure de voies et en limites séparatives

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures existantes en pierre et en bon état seront conservées.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m sauf pour les murs existants.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.

Dispositions applicables en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- soit d'un muret plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,20 m surmonté de grilles à barreaudage vertical ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres en matériau revêtu ou en pierres apparentes ;
- Soit d'un grillage ou d'un treillis.

Dispositions applicables en limite séparative

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.

Les clôtures végétales doublées ou non de grillage sont autorisées.

Dispositions applicables aux bâtiments d'activité

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° ou plus est admise.

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, le bardage est autorisé si, et seulement si, il est mat.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Dispositions particulières

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les annexes⁶ doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les constructions en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus...). Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle. À défaut, ils devront être masqués par un environnement végétal.

Article U 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

20 % de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et plantations.

Article U 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article U 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Quand les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées ne sont pas infiltrées au sein de l'unité foncière ou dans un ouvrage commun à plusieurs constructions, leur rejet dans les réseaux publics doit faire l'objet d'un accord avec la collectivité compétente. Celle-ci pourra imposer des dispositifs de rétention avant rejet et/ou des débits de fuite⁷ à ne pas dépasser.

Article U 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Uzh :

Les clôtures pleines (murs, murets...) devront être dotées d'orifices de décharge⁸.

⁶ Cf. définition page 1

⁷ Cf. lexique page 1

⁸ Cf. lexique page 3

En dehors du secteur Uzh :

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 15 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes ci-dessous. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de deux places de stationnement et une place pour les vélos par logement ou autre activité, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public qui en sont dispensés. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Article U 16 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux
--

Article U 17 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

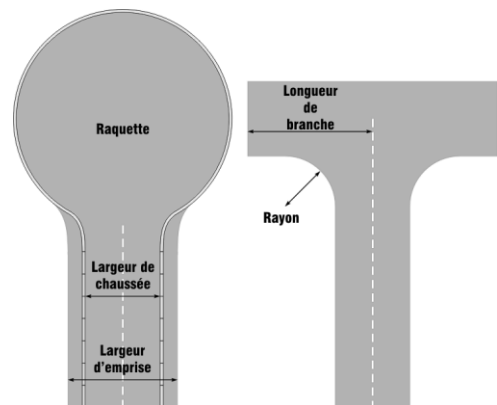
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



Article U 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics ou traitées sur place doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Article U 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article U 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE UNIQUE : ZONE 1AU

Rappels

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes ou abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.
- En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements sont soumis à autorisation administrative dès lors que les terrains défrichés constituent ou font partie d'un massif de plus de 4 ha.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions générales

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement (cf. document n° 3).

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Bureau.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'Article 1AU 2.

- Les constructions et aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n° 3),
- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 100 m² de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'agriculture, l'industrie ou l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commercial,
- Les installations classées, soumises à enregistrement ou autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme,

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières soumises à autorisation,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux ainsi que les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, etc.
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,
- Les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'Article 2.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- Les constructions autorisées dans la mesure où ces opérations :
 - ↳ couvrent l'ensemble de la zoneou
 - ↳ sont réalisées par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone par l'aménageur.
- Les aérogénérateurs, à condition qu'ils ne soient destinés qu'à l'autoconsommation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition :
 - ↳ d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,et
 - ↳ de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant et de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,

Article 1AU 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 – Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 5 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement, en front de rue, le niveau de base à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R+1+combles dans le cas de toitures à pentes ;
- R+2 dans le cas des toitures-terrasses ;

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le recul par rapport aux voies de desserte⁹ doit être en harmonie avec les constructions environnantes.

Article 1AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

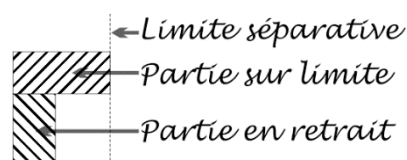
Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit sur chaque limite¹⁰ ;
- soit sur l'une des limites.

En cas de retrait, la distance de la construction par rapport aux limites séparatives ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Une même construction, y compris ses annexes¹¹, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.



⁹ Cf. lexique page 4

¹⁰ Cf. définition page 3

¹¹ Cf. définition page 1

Article 1AU 8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Article 1AU 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent représenter au moins 15 % de la surface de l'unité foncière.

Article 1AU 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

10 % de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et plantations.

Article 1AU 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article 1AU 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Quand les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées ne sont pas infiltrées au sein de l'unité foncière ou dans un ouvrage commun à plusieurs constructions, leur rejet dans les réseaux publics doit faire l'objet d'un accord avec la collectivité compétente. Celle-ci pourra imposer des dispositifs de rétention avant rejet et/ou des débits de fuite¹² à ne pas dépasser.

Article 1AU 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

¹² Cf. lexique page 1

Article 1AU 15 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes ci-dessous. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de deux places de stationnement et une place pour les vélos par logement ou autre activité, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public qui en sont dispensés. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Article 1AU 16 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux
--

Article 1AU 17 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

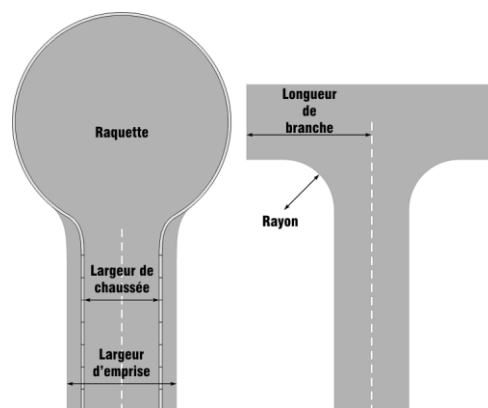
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



Article 1AU 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics ou traitées sur place doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Article 1AU 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article 1AU 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

Rappels

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes ou abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.
- En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements sont soumis à autorisation administrative dès lors que les terrains défrichés constituent ou font partie d'un massif de plus de 4 ha.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions générales

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites¹³ les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de restauration, commerce de gros, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public, industrie, centre de congrès et d'exposition ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs¹⁴ ;
- Les constructions et aménagements remettant en cause l'usage agricole de la zone.
- Les carrières soumises à autorisation.

Dans le secteur Ap, sont de plus interdits :

- Les nouvelles constructions et installations, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- Les constructions non listées à l'Article A 1 ci-dessus à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions d'habitation à la double condition :
 - ⇒ d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole
 - ⇒ que le logement et le bâtiment agricole qui a justifié sa construction constituent un bâtiment unique.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro-ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- Les annexes¹⁵ et dépendances¹⁶ des constructions d'habitation existantes à condition d'être situés sur la même unité foncière et d'en être éloignés d'une distance maximale de 20 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 20 m².

¹³ à l'exception des occupations et utilisations du sol listées à l'Article 2 qui respectent la condition citée

¹⁴ Cf. lexique page 2

¹⁵ Cf. lexique page 1

¹⁶ Cf. lexique page 1

- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher (ou dans la limite de 60 m² de surface de plancher), la référence étant celle des bâtiments existants tels que figurés sur les plans de zonage (Documents 4-2a et 4-2b) ;
- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ⇒ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ⇒ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ⇒ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (en particulier routier et ferroviaire) à la double condition :
 - ↳ de ne pas obérer les activités agricoles avoisinantes et de ne pas être incompatible avec le maintien le caractère agricole de l'ensemble de la zone ;
 - et
 - ↳ que leur nécessité technique soit dûment justifiée.

Article A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

La mixité logement/bâtiment agricole n'est admise qu'à la condition que l'ensemble constitue un bâtiment unique.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 – Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 5 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale des constructions¹⁷ autorisées ne peut excéder 15 mètres de hauteur.

¹⁷ Cf. Lexique page 6

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions autres que les annexes¹⁸ doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte ou agrandit un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions autres que les annexes¹⁹ ou les abris pour animaux doivent être édifiées avec un recul d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte ou agrandit un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 m par rapport aux rus et fossés.

¹⁸ Cf. lexique page 1

¹⁹ Cf. lexique page 1

Article A 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Murs

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les surfaces réfléchissantes (hors vitrage),
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Article A 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Les aménagements sur les cours d'eau, même temporaires, ne devront pas faire obstacle à la remontée des poissons, en particulier migrateurs : les éventuels barrages ou ressauts devront être dotés d'un dispositif de contournement de type « échelle à poisson ».

Article A 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Article A 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article A 16 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 – Équipement et réseaux
--

Article A 17 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

Article A 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

Article A 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article A 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Cette zone est destinée à protéger de l'urbanisation :

- les milieux naturels importants (trame verte et bleue), forêts
- les parties du territoire soumises à des aléas incompatible avec les constructions.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'Article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature hors des cas mentionnés à l'Article N 2 ;

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

En dehors des secteurs Nzh et N_u, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel, à l'éducation à l'environnement ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles soient exclusivement destinées au rangement du matériel d'exploitation forestière ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- Les annexes²⁰ et dépendances²¹ des constructions d'habitation existantes à condition d'être situés sur la même unité foncière et d'en être éloignés d'une distance maximale de 20 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 20 m².
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher (ou dans la limite de 60 m² de surface de plancher), la référence étant celle des bâtiments existants tels que figurés sur les plans de zonage (Documents 4-2a et 4-2b) ;

Dans le secteur NL, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel ou historique ;
- La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 et qu'elles respectent le caractère des lieux ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ainsi que les aménagements ou changements de destination des bâtiments existants à condition d'être en lien direct avec la mise en valeur de la fonction pédagogique, historique ou patrimoniale du fort de Condé ;

²⁰ Cf. lexique page 1

²¹ Cf. lexique page 1

Dans le secteur Nzh, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;

Article N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 – Règles maximales d'emprises au sol

Les dispositions de cet Article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Dans le secteur Nzh :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à édifier ne pourra pas dépasser 1 % de la superficie l'unité foncière où ils sont implantés.

En dehors du secteur Nzh :

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 5 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Dans le secteur Nzh :

La hauteur à l'égout de toit est limitée à 2,50 mètres.

En dehors du secteur Nzh :

Nouvelles constructions, dépendances et annexes :

La hauteur à l'égout de toit est limitée à 10 mètres.

Extensions

La hauteur des extensions de construction d'habitations existante ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments qu'elles étendent.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet Article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 8 m par rapport aux rus et fossés.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de quelque importance présentant un caractère précaire ou réalisées en matériaux de récupération sont interdites. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes doivent présenter une cohérence d'aspect avec le bâtiment dont ils dépendent.

Les clôtures devront respecter les dispositions de l'Article N 26.

Dans la zone Nzh :

Les murs et les toits des constructions autorisées devront être mats, de couleur brun sombre ou vert sombre afin de se fondre dans la végétation. L'usage de matériaux réfléchissants est interdit.

Dans la zone N_L :

Les murs et les ouvertures réalisés à l'occasion d'un changement de destination, de même que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, devront respecter strictement la couleur, l'aspect et l'appareillage des bâtiments dans lesquels ils s'insèrent.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires devront être intégralement dissimulées à l'intérieur de bâtiments existants ou au sein d'enceintes closes entièrement végétalisées de manière à être invisible depuis l'extérieur.

En dehors des secteurs Nzh et N_L :

Toitures :

Les dispositions concernant les toitures ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La toiture des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière autorisées dans la zone, devront être à 1 ou 2 pans dont la pente ne sera pas inférieure à 20 °.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limite séparative).

Murs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils devront impérativement être mats.

Les murs des dépendances²² doivent présenter :

- soit l'aspect du bois,
- soit en maçonnerie enduite de couleur dénuée d'agressivité.

À défaut, ils devront être masqués par des plantations arborescentes.

L'utilisation des plaques béton non enduites est interdite.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

²² Cf. définition page 1

Article N 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En dehors du secteur Nzh :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nzh :

Toute construction ou aménagement des sols engendrant l'imperméabilisation des sols sur plus de 20 m² par unité foncière est interdite.

Article N 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

En dehors de la zone N_L, les aménagements ne devront pas faire obstacle aux déplacements des animaux (petits et grands mammifères, reptiles, insectes, etc.) ni à la pérennisation de la flore remarquable (Cf. Article N 26).

Les aménagements sur les cours d'eau, même temporaires, ne devront pas faire obstacle à la remontée des poissons, en particulier migrateurs : les éventuels barrages ou ressauts devront être dotés d'un dispositif de contournement de type « échelle à poisson ».

Article N 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Article N 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Rappel : Les clôtures agricoles sont dispensées de procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de l'urbanisme.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un maximum 4 fils superposés espacés d'au moins 30 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m ;

- Soit d'un grillage à large maille (150 mm x 150 mm minimum) sans mur bahut de soubassement.

Article N 15 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article N 16 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 – Équipement et réseaux

Article N 17 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article N 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la

suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Article N 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article N 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.