



Plan Local d'Urbanisme

RIEULAY

Règlement

PLU approuvé le :	10 juillet 2019
Modification approuvée le :	19 décembre 2024

SAS UrbYcom
Aménagement & Urbanisme

85 Espace Neptune
Rue de la Calypso
62110 HENIN-BEAUMONT

Tel. 03 62 07 80 00
Fax. 03 62 07 80 01
Mail. contact@urbycom.fr

SOMMAIRE

<i>Avant-propos</i>	3
<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</i>	7
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	20
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	30
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	42
<i>ANNEXES DOCUMENTAIRES</i>	53

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 :

- 1^o Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2^o Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3^o Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4^o 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 ;
- 5^o Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014;
- 6^o L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7^o L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8^o L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9^o L'emprise au sol des constructions ;
- 10^o La hauteur maximale des constructions ;
- 11^o 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 i) de l'article R. 123-11 ;
- 12^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14^o Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.
- 15^o Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16^o 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).

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Rieulay en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

- 1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
- 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **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.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **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.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **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.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ 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.151-31 2° du code de l'urbanisme).

- ✓ Les **espaces contribuant aux continuités écologiques** et à la trame verte et bleue (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (L.151-41 du code de l'urbanisme).
- ✓ Les secteurs où, en application du 4° de l'article L.151-15, 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 (L.151-23 du code de l'urbanisme) et les éléments architecturaux protégés (L.151-19 du code de l'urbanisme), dont les **espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les **chemins à conserver, modifier, créer**, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les îlots dans lesquels la **diversité commerciale doit être préservée** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

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 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...).
- 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.

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.

ARTICLE 6-ETUDE ZONE HUMIDE

La quasi-totalité du territoire de Rieulay est située en zone « Plaine de la Scarpe présumée humide du SAGE ». A ce titre, il est rappelé les obligations de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement, qui soumet à dossier loi sur l'eau l'imperméabilisation de zone humide de plus de 0,1 ha (déclaration ou autorisation selon la surface impactée).

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.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatiques (sensibilité très faible à très forte et sub-affleurante), par débordements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et par arrêt de la station de relevage des eaux. La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à nul sur l'ensemble du territoire), mais un risque d'instabilité et d'autocombustion du terroir 144 est recensé. Rieulay est localisée en zone de sismicité faible.

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est concernée par des zones d'inventaires (4 ZNIEFF de type I, 1 ZNIEFF de type II, 1 ZICO), et par des zones de protection des milieux (2 sites Natura 2000, 1 Parc Naturel Régional, 2 Espaces Naturels Sensibles). Le territoire comprend des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques. Des zones humides sont identifiées.

La zone U comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de paysage 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 ».

La zone U est particulièrement concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes, par arrêt de la station de relevage des eaux, et par la présence de zones inondées constatées.

La zone A est concernée par des aléas miniers. Pour tout projet, la DREAL devra être contactée en sa compétence de maître d'ouvrage des aléas et de l'administration en charge du suivi des terroirs en aléa échauffement comme le terroir 144.

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.

Dans les périmètres de protection autour des ouvrages GRT Gaz, toute construction ou extension d'un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) dans ces zones de dangers est encadré conformément au (j) de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que le dossier joint à la demande de permis de construire pour une telle construction ou extension comporte une analyse de compatibilité du projet avec la

canalisation du point de vue de la sécurité. L'analyse de compatibilité doit elle-même être établie en conformité avec les articles L. 555-16 et R. 555-31 du code de l'environnement.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le camping et caravanning, et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- 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.
- La création de bâtiments agricoles.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine urbain à protéger en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, 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.

Pour les éléments de patrimoine naturel préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Leur abattage ou arrachage sauf dispositions de l'article 13.

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

9

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.

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
 - L'aménagement ou l'extension des activités existantes comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les

concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.

- Les implantations commerciales sont limitées à 450m² de surface de plancher maximum.
- L'extension de bâtiments agricoles sous réserve :
 - Que les sièges d'exploitation soient déjà situés en zone urbaine,
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au caractère du site.
- L'extension et les annexes des activités existantes dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et qu'ils soient masqués par des plantations et non visibles des voies publiques.
- 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 et/ou d'intérêt écologique, ou à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations. En cas d'aléa minier, ceux-ci ne doivent pas aggraver le risque lié à l'échauffement du terroir.
- L'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) sont permises uniquement pour les :
 - Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables ...);
 - Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes ...);
 - Plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare ...);
 - Bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies.

Dans les secteurs concernés par les aléas miniers, les constructions nouvelles, 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 tassement, de l'aléa glissement de terrain et de l'aléa échauffement de niveaux faibles, et sous réserve que les travaux ne remettant pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11, 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 contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les secteurs du tissu commercial préservé au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme identifiés sur le plan de zonage :

Les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée doivent, en cas de construction, de reconstruction, de réhabilitation, ou de vente, être destinés au commerce, à l'artisanat, aux services ou aux activités de tourisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Accès

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 projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

11

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- Permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et 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.

Pour les tracés de voie repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- 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

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

Excepté en secteur de nappe sub-affleurante et en secteur soumis à un aléa d'échauffement (terril), toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source, à la parcelle (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.

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (notamment en secteur de nappe su-affleurante ou d'aléa minier d'échauffement), le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale ou à défaut le réseau unitaire est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures

réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

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

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

Le cas échéant, le présent règlement s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article L.123-10-1 du code de l'urbanisme).

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.

La construction principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement de la voie, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines existantes.

13

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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.
- Lorsqu'il s'agit d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 16 m², leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant, et pourra se faire 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.

▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

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

Le cas échéant, le présent règlement s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article L.123-10-1 du code de l'urbanisme).

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 3 mètres.

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

14

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou la limite d'emprise.
- A l'extérieur de cette bande de 30 mètres
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
 - Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à l'habitation, d'extensions ou de bâtiments à usage commercial, artisanal, de dépôt, de services, ou d'intérêt collectif, dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, 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 à 1 mètre.
- 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.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 16 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

Pour les constructions principales, les implantations existantes doivent être conservées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger.

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.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

Les implantations commerciales sont limitées à 450m² de surface de plancher maximum.

15

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics et bâtiments d'activités économiques.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser trois niveaux : R+1+C ou R+2.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Zone Inondée Constatée ou nappe sub-affleurante, ou AZI), le premier niveau de plancher devra être situé à minimum +0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

Pour apprécier les hauteurs absolues, 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.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

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

Dispositions générales

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.

Tout pastiche d'architecture est interdit.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Un soin particulier sera apporté pour l'intégration paysagère des équipements liés à la distribution d'énergie.

De manière générale, le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du PLU et de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres concernés. Ces dernières primeront sur les prescriptions du PLU.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.

Installations diverses

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 non visibles des voies publiques, ou être enterrées.

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

Bâtiments à usage d'activité

Les façades et toitures doivent être de couleur sombre et mate.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives d'essences locales, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'utilisation de clôtures d'aspect plaques de béton est interdite.

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètres, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

b) Sur cour et jardin :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, dont 1,5 mètres pour la partie pleine, hors pilastres.

c) A l'angle des voies :

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

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Zone Inondée Constatée, nappe sub-affleurante, ou AZI), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à au moins 95%.

17

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose que les travaux non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du même code.

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 les modifications et/ou suppressions :

- *des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
 - *du rythme entre pleins et vides,*
 - *des dimensions, formes et position des percements,*
 - *de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
 - *des éléments en saillie ou en retrait,*
- 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), qui sont soumis à l'obligation minimale d'1 place, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

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 4 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 10 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 U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Au moins 30% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés d'un seul tenant.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être obligatoirement entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être perméables, hors contraintes techniques.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel préservés en vertu de l'article L.151-23 de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » peut être autorisé exceptionnellement dans le respect des cas suivants :

- L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
- Tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près par une plantation équivalente de valeur écologique ou paysagère sauf si cela s'avérait contraire à l'expression optimale des écosystèmes.

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. Un pré-branchement à la fibre est obligatoire.

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 non polluantes.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte et sub-affleurante), par débordements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et par arrêt de la station de relevage des eaux. La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à nul sur l'ensemble du territoire), mais un risque d'instabilité et d'autocombustion du terroir 144 est recensé. Rieulay est localisée en zone de sismicité faible.

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est concernée par des zones d'inventaires (4 ZNIEFF de type I, 1 ZNIEFF de type II, 1 ZICO), et par des zones de protection des milieux (2 sites Natura 2000, 1 Parc Naturel Régional, 2 Espaces Naturels Sensibles). Le territoire comprend des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques. Des zones humides sont identifiées.

La zone 1AU est particulièrement concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes et par arrêt de la station de relevage des eaux.

Dans les périmètres de protection autour des ouvrages GRT Gaz, toute construction ou extension d'un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) dans ces zones de dangers est encadré conformément au (j) de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que le dossier joint à la demande de permis de construire pour une telle construction ou extension comporte une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité. L'analyse de compatibilité doit elle-même être établie en conformité avec les articles L. 555-16 et R. 555-31 du code de l'environnement.

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.

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le camping et caravaning, et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- 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 1AU2.
- Les bâtiments agricoles.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les établissements à usage d'activités s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients 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.
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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.

21

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- Qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement,
- Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à destination d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble.

Les constructions et installations à vocation d'équipement, d'activités artisanales, de commerces, de services, de bureaux, dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site ;
- les implantations commerciales sont limitées à 450m² de surface de plancher maximum.

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 et/ou d'intérêt écologique, ou à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations.

Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et qu'ils soient masqués par des plantations et non visibles des voies publiques.

- L'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) sont permises uniquement pour les :
 - Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables ...);
 - Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes ...);
 - Plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare ...);
 - Bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies.

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

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 et de programmation.

22

Accès

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 projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- Permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies nouvelles en impasse 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

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- 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

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

Excepté en secteur de nappe sub-affleurante, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source, à la parcelle (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.

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, (notamment en secteur de nappe su-affleurante) le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale ou à défaut le réseau unitaire est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

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

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

24

Le cas échéant, le présent règlement s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article L.123-10-1 du code de l'urbanisme).

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.

La construction principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement de la voie, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- 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.
- Lorsqu'il s'agit d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol

est inférieure à 16 m², leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant, et pourra se faire à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

Le cas échéant, le présent règlement s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article L.123-10-1 du code de l'urbanisme).

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement 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 et jamais 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 :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou la limite d'emprise.
- A l'extérieur de cette bande de 30 mètres :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
 - Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à l'habitation, d'extensions ou de bâtiments à usage commercial, artisanal, de dépôt, de services, ou d'intérêt collectif, dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Toutefois :

- 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.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 16 m² peuvent être implantés à un 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.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

Les implantations commerciales sont limitées à 450m² de surface de plancher maximum.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser trois niveaux soit R+1+C ou R+2.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

Le premier niveau de plancher devra être situé minimum à +0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

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

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

Dispositions générales

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.

Tout pastiche d'architecture est interdit.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Un soin particulier sera apporté pour l'intégration paysagère des équipements liés à la distribution d'énergie.

De manière générale, le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du PLU et de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres concernés. Ces dernières primeront sur les prescriptions du PLU.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.

Installations diverses

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 non visibles des voies publiques, ou être enterrées.

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

Bâtiments à usage d'activité

Les façades et toitures doivent être de couleur sombre et mate.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives d'essences locales, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

L'utilisation de clôtures d'aspect plaques de béton est interdite.

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètres, hors pilastres.

Un mur bahut peut être édifié, d'une hauteur inférieure ou égale à 0.5m.

b) Sur cour et jardin :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une partie pleine peut être admise (mur d'intimité), d'une hauteur maximale de 2m, sur une longueur maximale de 6m.

c) A l'angle des voies :

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

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à au moins 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), qui sont soumis à l'obligation minimale d'1 place, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

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 4 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 10 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.

Des espaces de stationnement pour les deux roues, véhicules propres et véhicules hybrides sont vivement recommandés en cas d'opération d'ensemble.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Au moins 30% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés d'un seul tenant.

En limite de zone agricole, une bande paysagère composée d'arbres et arbustes doit être plantée.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être obligatoirement entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être perméables, hors contraintes techniques.

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.
Un pré-branchement à la fibre est obligatoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

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

La zone comprend un sous-secteur Ap, qui correspond à des terres agricoles à enjeu paysager, et un sous-secteur Az, qui correspond à des terrains potentiellement humides.

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 d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte et sub-affleurante), par débordements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et par arrêt de la station de relevage des eaux. De plus, la zone A est couverte par des zones d'expansions de crue, où les constructions sont fortement déconseillées. La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à nul sur l'ensemble du territoire), mais un risque d'instabilité et d'autocombustion du terroir 144 est recensé. Rieulay est localisée en zone de sismicité faible.

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

30

La commune est concernée par des zones d'inventaires (4 ZNIEFF de type I, 1 ZNIEFF de type II, 1 ZICO), et par des zones de protection des milieux (2 sites Natura 2000, 1 Parc Naturel Régional, 2 Espaces Naturels Sensibles). Le territoire comprend des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques. Des zones humides sont identifiées.

Au sein de la zone A, tout projet de construction, installation, voirie ou stationnement, devra faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide.

La zone A comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de paysage 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 ».

La zone A est particulièrement concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes, par arrêt de la station de relevage des eaux, et par la présence de zones inondées constatées. De plus, une partie de la zone A est impactée par le risque minier (échauffement faible, glissement superficiel et tassement faible).

La zone A est concernée par des aléas miniers. Pour tout projet, la DREAL devra être contactée en sa compétence de maître d'ouvrage des aléas et de l'administration en charge du suivi des terroirs en aléa échauffement comme le terroir 144.

Dans les périmètres de protection autour des ouvrages GRT Gaz, toute construction ou extension d'un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) dans ces zones de dangers est encadré conformément au (j) de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que le dossier joint à la demande de permis de construire pour une telle construction ou extension comporte une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité. L'analyse de compatibilité doit elle-même être établie en conformité avec les articles L. 555-16 et R. 555-31 du code de l'environnement.

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.

La zone agricole est touchée par des périmètres de protection de captages. S'y appliquent, en complément des prescriptions du présent règlement, les prescriptions prévues dans le cadre de l'arrêté préfectoral, joints en annexe.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

Les caves et sous-sols sont interdits, ainsi que les annexes des constructions à usage d'habitation.

En secteurs Az, sont également interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une inondation,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés.

En secteur soumis au risque d'inondation (Zone Inondée Constatée, nappe sub-affleurante ou AZI), est interdit tout remblai non nécessaire à la mise en sécurité des biens.

Pour les éléments de patrimoine urbain à protéger en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, 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.

Pour les éléments de patrimoine naturel préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Leur abattage ou arrachage sauf dispositions de l'article 13.

32

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

Excepté en secteur Az, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et extensions de bâtiments ou installations liés 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.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'activité en place.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à moins de 50m des bâtiments d'exploitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, si leur surface au sol n'excède pas 20% de l'existant.
- Les dépôts agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics d'infrastructure sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 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 et/ou d'intérêt écologique, ou à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations. En cas d'aléa minier, ceux-ci ne doivent pas aggraver le risque lié à l'échauffement du terroir.
- L'extension des habitations existantes, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface du bâtiment initial et que leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment initial.

En secteur Az, sont admis sous conditions :

- 1) les clôtures végétalisées composées d'essences végétales locales.
- 2) L'extension, la création et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dès lors que :
 - elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
 - leur emprise au sol ne dépasse pas 1500 m² ;
 - elles sont situées à moins de 100 m des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 3) La réfection, l'adaptation et l'extension des habitations existantes, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface du bâtiment initial et que leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment initial.
- 4) Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'activité en place.
- 5) 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 et/ou d'intérêt écologique, ou à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations.

33

Dans toute la zone agricole:

- L'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) sont permises uniquement pour les :
 - Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables ...);
 - Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes ...);
 - Plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare ...);
 - Bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies.

Dans les secteurs concernés par les aléas miniers, il sera fait mention de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Les prescriptions à imposer sont détaillées dans la doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas minier, annexée au présent rapport de présentation.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11, le changement de destination est autorisé aux conditions suivantes :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable et la défense incendie.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- Deux logements maximum sur l'unité foncière initiale.
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11, 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 contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

34

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les tracés de voie repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

ARTICLE A 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

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- 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.

35

3°/ Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

Excepté en secteur de nappe sub-affleurante et en secteur soumis à un aléa d'échauffement (terril), toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source, à la parcelle (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.

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (notamment en secteur de nappe su-affleurante ou d'aléa minier d'échauffement, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale ou à défaut le réseau unitaire est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

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

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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 et installations doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A21.
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD957,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD47,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 mètres des berges des cours d'eau et fossés et des berges du canal.

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, ou de bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct, 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.
- Lorsqu'il s'agit d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 16 m², leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant, et pourra se faire à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

36

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

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 A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 4 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.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

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.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont l'emprise 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.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

Pour les constructions principales, les implantations existantes doivent être conservées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger.

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

37

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. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 3,2 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne peut excéder 20% de la surface brute existante.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 2 niveaux, y compris les combles : R+1 ou R+C.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 15 mètres au faîtage, sauf en secteur Ap, au sein desquels la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres en Ap.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Zone Inondée Constatée, nappe sub-affleurante ou AZI), le premier niveau de plancher devra être situé à minimum +0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour apprécier les hauteurs absolues, 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

Dispositions générales

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.

Un soin particulier sera apporté pour l'intégration paysagère des équipements liés à la distribution d'énergie.

38

Constructions à usage d'habitation

Tout pastiche d'architecture est interdit.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.

Installations diverses

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 non visibles des voies publiques, ou être enterrées.

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

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.

Les bâtiments réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur mate et foncée.

Les couleurs vives et/ou brillantes sont interdites.

Une attention particulière à ces dispositions doit être portée en entrée de ville et dans le secteur Ap.

En secteur Ap, l'aspect du bois sera privilégié pour les matériaux utilisés en façade.

Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En dehors des secteurs Ap et Az, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, et soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'utilisation de clôtures d'aspect plaques de béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,5 mètres pour la partie pleine.

Dans les secteurs Az et ceux soumis au risque d'inondation (Zone Inondée Constatée, nappe sub-affleurante, ou AZI), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à au moins 95%.

En secteur Ap, les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage vert foncé ou noir.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose que les travaux non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du même code.

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 les modifications et/ou suppressions :

- des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
- du rythme entre pleins et vides,*
- des dimensions, formes et position des percements,*
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
- des éléments en saillie ou en retrait.*

Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

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.

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 10 places pour 100 m² de surface de plancher par niveau.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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.

Les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives doivent comporter des espaces verts plantés.

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

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 parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement devront être perméables, hors contraintes techniques.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel protégés en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » peut être autorisé exceptionnellement dans le respect des cas suivants :

- L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
- Tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près par une plantation équivalente de valeur écologique ou paysagère sauf si cela s'avérait contraire à l'expression optimale des écosystèmes.

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.

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 N comprend un secteur NI à vocation de loisirs et un sous-secteur Ne dédié au développement et à la pérennisation des activités existantes insérées dans la zone Naturelle du terroir.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatiques (sensibilité très faible à très forte et sub-affleurante), par débordements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et par arrêt de la station de relevage des eaux. De plus, la zone N est couverte par des zones d'expansions de crue, où les constructions sont fortement déconseillées. La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à nul sur l'ensemble du territoire), mais un risque d'instabilité et d'autocombustion du terroir 144 est recensé. Rieulay est localisée en zone de sismicité faible.

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est concernée par des zones d'inventaires (4 ZNIEFF de type I, 1 ZNIEFF de type II, 1 ZICO), et par des zones de protection des milieux (2 sites Natura 2000, 1 Parc Naturel Régional, 2 Espaces Naturels Sensibles). Le territoire comprend des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques. Des zones humides sont identifiées.

Au sein de la zone N, tout projet de construction, installation, voirie ou stationnement, devra faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide.

La zone N comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de paysage 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 ».

La zone N est particulièrement concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes, et par la présence de zones inondées constatées.

Elle est également concernée par la présence d'aléas miniers. Pour tout projet, la DREAL devra être contactée en sa compétence de maître d'ouvrage des aléas et de l'administration en charge du suivi des terrils en aléa échauffement comme le terril 144.

Le « *guide pour l'ouverture au public d'un terril* », paru dans les cahiers techniques de la Mission Bassin Minier, pourrait être utilement consulté avant tout projet.

Dans les périmètres de protection autour des ouvrages GRT Gaz, toute construction ou extension d'un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) dans ces zones de dangers est encadré conformément au (j) de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que le dossier joint à la demande de permis de construire pour une telle construction ou extension comporte une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité. L'analyse de compatibilité doit elle-même être établie en conformité avec les articles L. 555-16 et R. 555-31 du code de l'environnement.

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.

La zone naturelle est touchée par des périmètres de protection de captages. S'y appliquent, en complément des prescriptions du présent règlement, les prescriptions prévues dans le cadre de l'arrêté préfectoral, joints en annexe.
--

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

De plus, sont interdits :

- les annexes des constructions à usage d'habitation,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une inondation,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les comblements, exhaussements et affouillements, en dehors de ceux autorisés à l'article 2.

En Ne, sont interdits :

- Toute construction ou installation en dehors de celles autorisées sous condition à l'article 2 ;
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les caves et sous-sols ;
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière ;
- Les dépôts de toute nature.

Pour les éléments de patrimoine urbain à protéger en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, 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.

44

Pour les éléments de patrimoine naturel préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Leur abattage ou arrachage sauf dispositions de l'article 13.

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

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

En N :

Sont admis les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, si leur surface au sol n'excède pas 20% de l'existant, et si leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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 et/ou d'intérêt écologique, ou à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des

personnes contre les inondations. En cas d'aléa minier, ceux-ci ne doivent pas aggraver le risque lié à l'échauffement du terroir.

En secteur Ne, sont admis sous conditions :

- L'extension et les annexes des activités existantes dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Les installations et constructions liées à une activité touristique, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- 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 et/ou d'intérêt écologique, ou à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations.

Dans le secteur NI, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations légères démontables liées à des activités récréatives, activités ludiques ou sportives, essentiellement de plein air, y compris des installations de faible dimensionnement.
- Les parcs de stationnement végétalisés/perméables 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 installations nécessaires aux réseaux de desserte et d'électricité.
- Les ombrières solaires ou photovoltaïques au-dessus des espaces de stationnement, sous réserve de la réalisation préalable d'une étude d'impact en vertu de l'article R122-2 Du code de l'environnement, et sous réserve qu'elles s'implantent à moins de 2.4m au-dessus du sol naturel.

45

Dans toute la zone naturelle :

- L'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) sont permises uniquement pour les :
 - Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables ...);
 - Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes ...);
 - Plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare ...);
 - Bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies.

Dans les secteurs concernés par les aléas miniers, il sera fait mention de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Les prescriptions à imposer sont détaillées dans la doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas minier, annexée au présent rapport de présentation.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11, le changement de destination à vocation d'habitation est autorisé aux conditions suivantes :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable et la défense incendie.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- Deux logements maximum sur l'unité foncière initiale.
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11, 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 contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

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

46

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès et voiries devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Pour les tracés de voie repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

ARTICLE N 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

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- 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

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

47

4°/ Eaux pluviales

Excepté en secteur de nappe sub-affleurante et en secteur soumis à un aléa d'échauffement (terril), toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source, à la parcelle (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.

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (notamment en secteur de nappe su-affleurante ou d'aléa minier d'échauffement), le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale ou à défaut le réseau unitaire est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

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

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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 et installations doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A21.
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD957.

En secteur Ne, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport aux limites d'emprises de la voie.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 mètres des berges des cours d'eau et fossés et des berges du canal.

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, ou de bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct, 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.
- Lorsqu'il s'agit d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 16 m², leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant, et pourra se faire 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 au titre du L.151-19 du CU :

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

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 N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 4 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.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

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.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont l'emprise 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.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

Pour les constructions principales, les implantations existantes doivent être conservées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger.

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.

49

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne peut excéder 20% de la surface brute existante.

En secteur NI, l'emprise au sol des installations ou constructions légères démontables ne doit pas excéder 20m².

En secteur Ne, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 50% de la surface du secteur.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur NI, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 3.5m.

En secteur Ne, la hauteur maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

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.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

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

Dispositions générales

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, à la préservation des espèces et habitats naturels, et à la cohérence écologique.

Un soin particulier sera apporté pour l'intégration paysagère des équipements liés à la distribution d'énergie.

Constructions à usage d'habitation

Tout pastiche d'architecture est interdit.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.

Installations diverses

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 non visibles des voies publiques, ou être enterrées.

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

Dispositions relatives aux bâtiments d'activité en secteur Ne :

Les façades et toitures doivent être de couleur sombre et mate.

Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, et soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité à l'eau à 95%.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

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 les modifications et/ou suppressions :

- *des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
- *du rythme entre pleins et vides,*
- *des dimensions, formes et position des percements,*
- *de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
- *des éléments en saillie ou en retrait,*

Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

51

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.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement devront être perméables, hors contraintes techniques.

En secteur Ne, les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être obligatoirement entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » peut être autorisé exceptionnellement dans le respect des cas suivants :

- L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
- Tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près par une plantation équivalente de valeur écologique ou paysagère sauf si cela s'avérerait contraire à l'expression optimale des écosystèmes.

Espaces boisés protégés au titre du L.151-23 du CU, à conserver, à protéger, à créer :

Les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Néant.

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 maîtrise 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'entraînement 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.

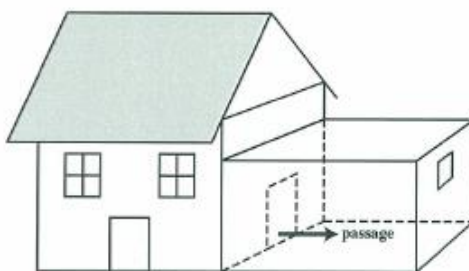
Annexe = construction de faible dimension nécessairement implantée sur la même unité foncière que la construction principale tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

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

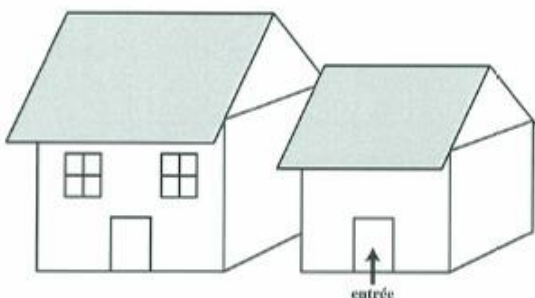
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

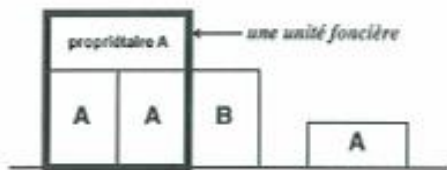
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



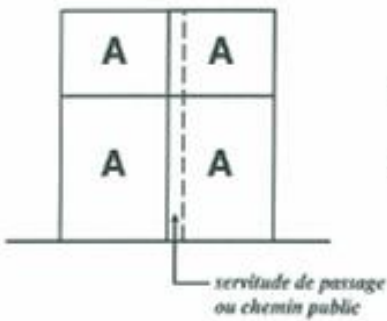
ou



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.

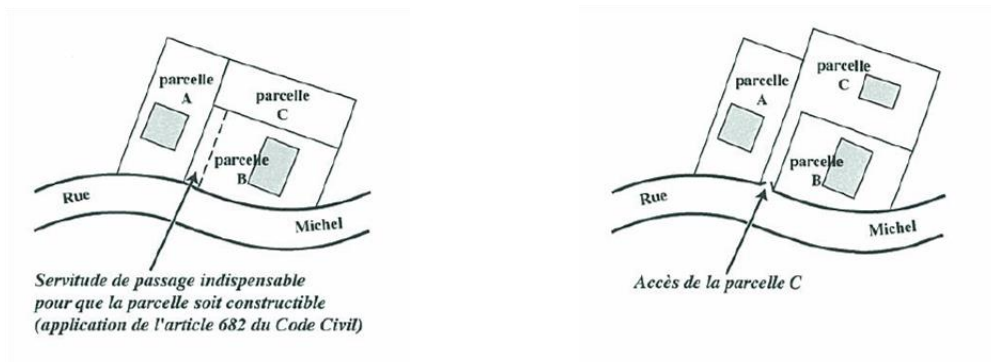


Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

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.



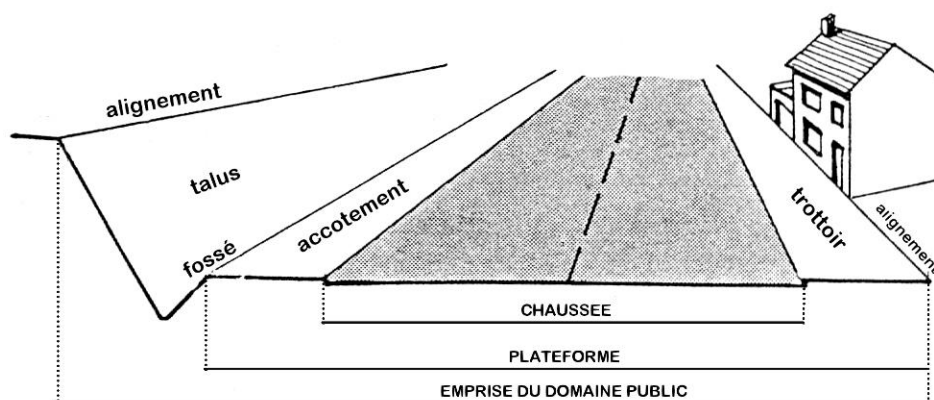
Rangée d'urbanisation : une rangée d'urbanisation est constituée par la succession de constructions ne contenant pas plus de 2 logements implantées suivant un axe similaire à leur voirie de desserte (cas le plus fréquent) sans être obligatoirement contigües. Dans le cas où une construction contient plus 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-à-vis 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.

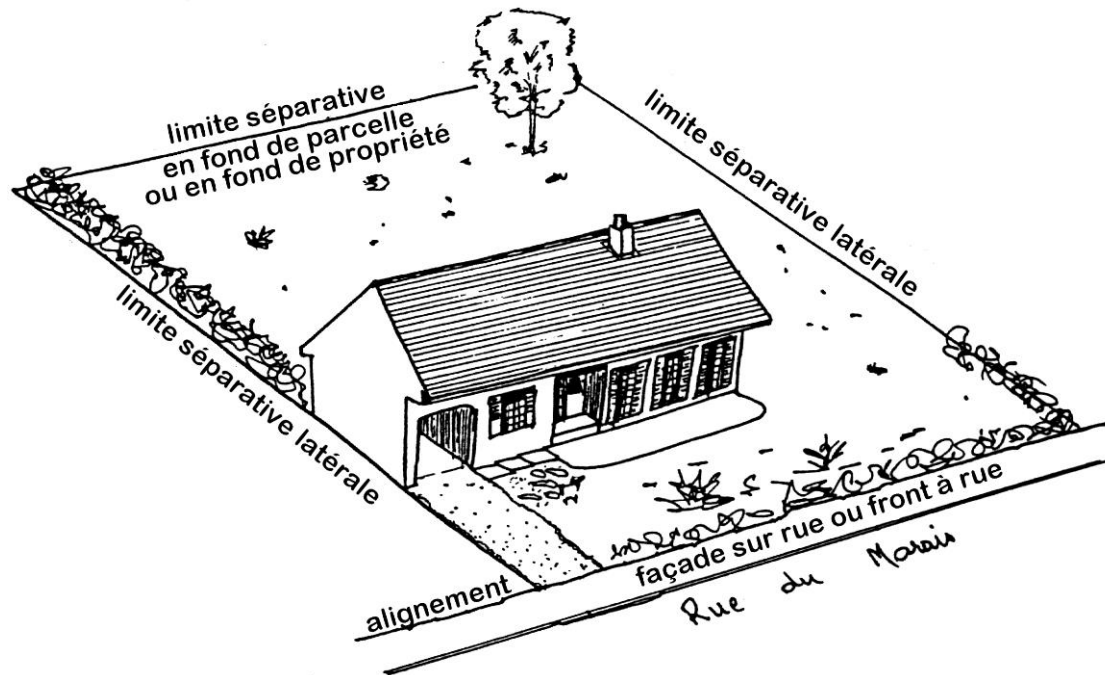
Circulation générale = circulation publique ouverte à l'ensemble de la population concernant les voies librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

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

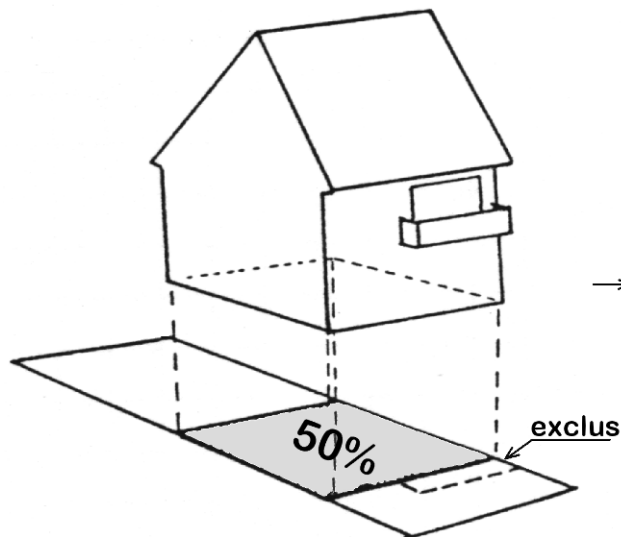
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre de la construction peut occuper sur le terrain.

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 m^2
la projection au sol est
de 150 m^2 , balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise
au sol est égal à 50%

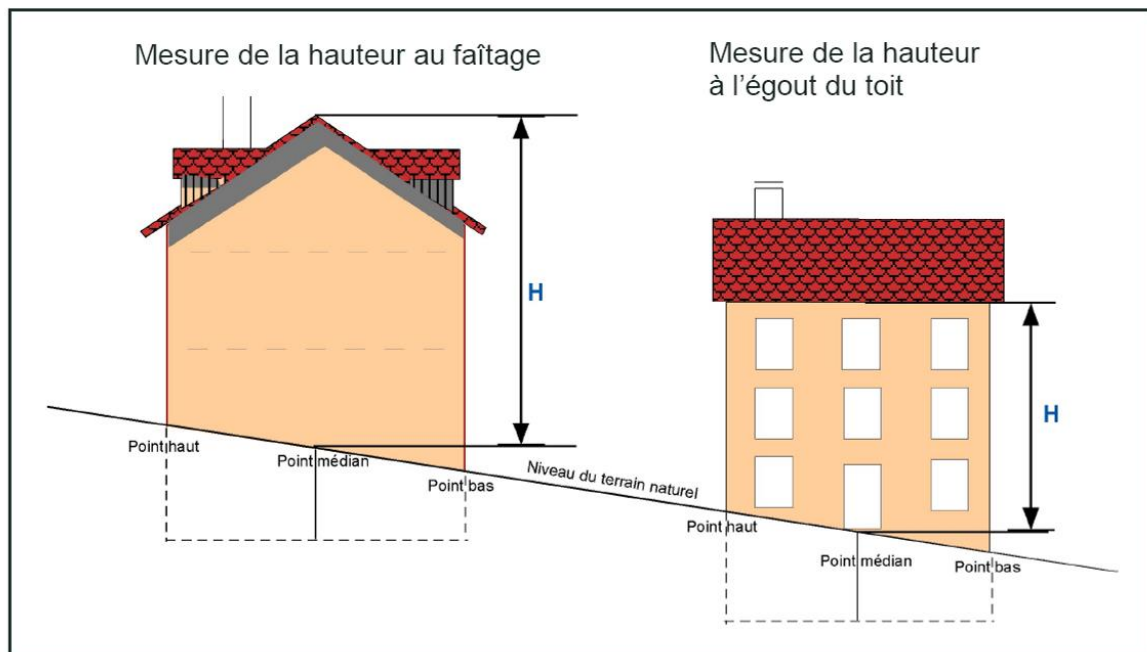
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

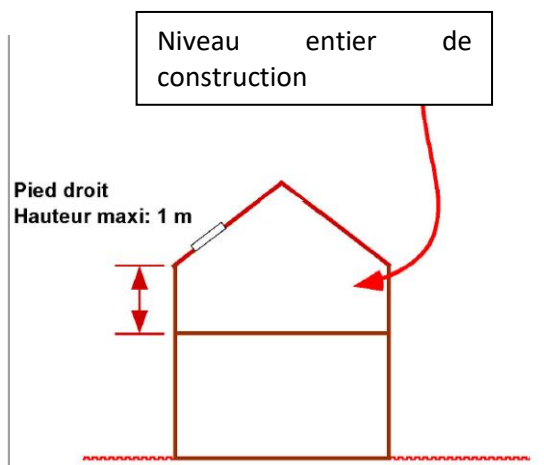
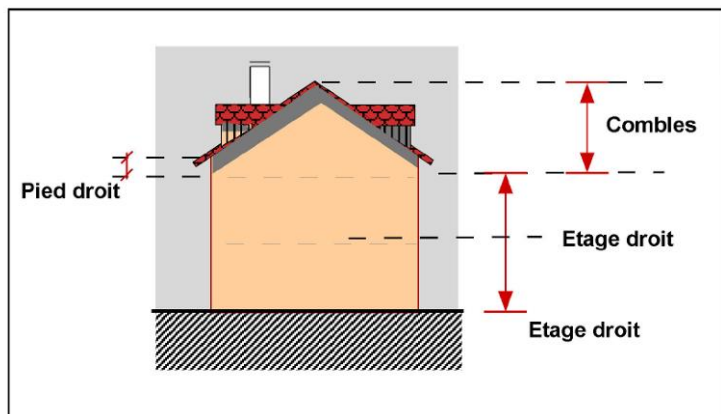
Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

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.

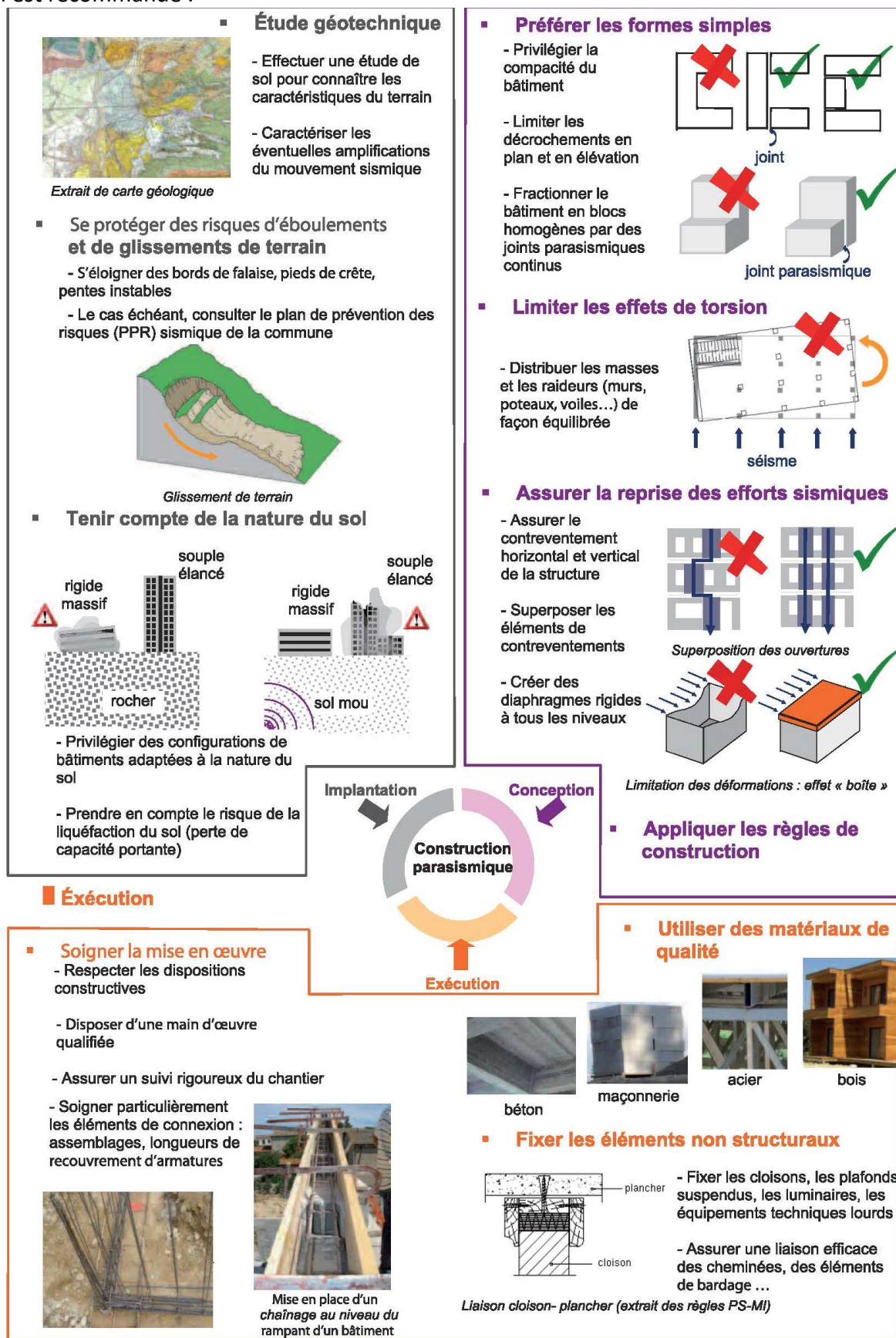
Clôture = dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Liste d'essences végétales recommandées :

Cf. document annexé « Liste essences locales PNR ».

Recommandations relatives à l'aléa sismicité de niveau 2 :

Il est recommandé :



(source MEDDTL-DGALN)