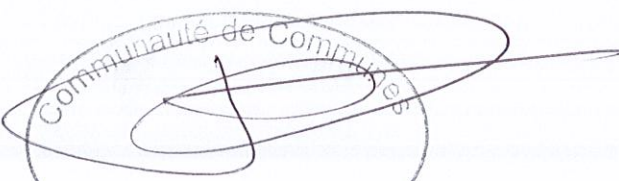


Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **DURY**

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Approbation,
Vu pour être annexé à la DCC en date du 26 JUIN 2019

Par délégation du Président
Le 4^{ème} Vice-président



Jean-Marcel DUMONT
OSARTIS-MARQUION

**TITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine hétérogène mixte de moyenne densité affectée à l'habitat, aux services à l'artisanat et aux commerces.

La zone comprend :

- un secteur Ue autorisant le développement des activités existantes.
- les périmètres indicés (i), (r) et (e) de prise en compte des périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article), dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD956.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Une partie de la zone est située dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la commune.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Patrimoine à protéger

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme)

ARTICLE U 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures.

En sus, dans le secteur Ue :

Toute construction ou installation non liée aux activités économiques existantes dans la zone urbaine limitrophe (U).

Dans le périmètre indicé (i) :

Toute construction, installation ou occupation des sols autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

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

L'épandage d'engrais, de produits chimiques ou phytosanitaires.

Dans le périmètre indicé (r) :

Toute construction, installation ou occupation des sols autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité,

L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur de plus de 2 m),

L'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment pour les hydrocarbures,

L'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels,

L'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle,

Le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes,

L'implantation des nouvelles installations classées agricoles ou industrielles,

L'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoire autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

Le camping, le stationnement de caravanes,

La création et extension de cimetières,

La création d'étangs,

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,

L'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières,

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'arrachage ou la destruction des haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7° ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE U 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création (à l'exception de nouveaux bâtiments d'élevage), l'extension et la transformation des bâtiments agricoles (y compris les bâtiments d'élevage) liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- . qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- . qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- . que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE U 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en 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) ASSAINISSEMENT

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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

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

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous-sol

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- . Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées
- . Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines
- . Soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

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

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 25m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faitage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 60 % de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15m, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admise.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Clôtures

1. Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- . d'un mur plein réalisé en harmonie avec l'habitation principale ;
- . d'un grillage hormis ceux de teintes vives ou claires et à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;
- . de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- . de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non de grilles ou grillages.

2. Sur les limites séparatives lorsqu'elles sont aussi les limites entre la zone U et les zones A ou N, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être confortées de haies vives.

3. Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- . d'un grillage, s'il est accompagné d'une haie vive ;
- . de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- . de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non de grilles ou grillages.
- . sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, lorsque celle-ci est implantée sur limite séparative, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale.

c- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- . de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- . d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- . pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- . pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 20% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «*linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver*» :

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage ;
- Création d'un bâtiment agricole ou d'activité bien insérée dans le paysage;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des bâtiments de stockage et d'entrepôt.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation non mentionnée à cet article, dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD956.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS :

Les bâtiments de stockage et d'entrepôt.

Les bâtiments et installations liés à la transformation de produits agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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).

ARTICLE UE 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en 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) ASSAINISSEMENT

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de la limite d'emprise de la RD956. Sont concernées les constructions suivantes :

- . constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- . services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- . bâtiments d'exploitation agricole
- . réseaux d'intérêt public
- . adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes

Les autres constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 75m de l'axe de la RD956.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des autres voies

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admise.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Clôtures

Sur les limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être confortées de haies vives.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- . pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- . pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future suffisamment équipée au droit de la zone réservée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités non nuisantes, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

Elle comprend :

- . un secteur 1AU1, autorisant les constructions et installations au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- . un secteur 1AU2, autorisant les constructions et installations dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Le secteur 1AU2 est concerné par un secteur délimité au titre de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, dans lequel 10% des programmes de logement devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt conventionné par l'Etat.

Le secteur 1AU1 est concerné par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation non mentionnée à cet article, dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD956.

Il est toutefois possible de déroger à ces interdictions dans le cas où les règles concernant les zones contenues dans le Plan Local de l'Urbanisme sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de la qualité de l'architecture et de la qualité paysagère.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Patrimoine à protéger

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Les constructions et installations liés à des d'activités industrielles.

La création de nouvelles exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets tels que tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'arrachage ou la destruction des haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L

123-1-5 7° ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Dans le secteur 1AU1 :

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans le secteur 1AU2 :

Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITION :

- Les constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article 1AU1 :

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

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou des infrastructures routières ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

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

I - ACCES

Tout accès sur la RD956 est interdit.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voiries en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITION DE DESERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en 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) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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).

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol. Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD956.

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 5m et maximal de 20m à partir de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

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

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 25m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 40 % de la superficie du terrain et 60 % pour les autres constructions.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admise.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Clôtures

1. Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- d'un grillage hormis ceux de teintes vives ou claires et à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;

- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;

- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non de grilles ou grillages.

2. Sur les limites séparatives lorsqu'elles sont aussi les limites entre la zone 1AU et la zone A, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être confortées de haies vives.

3. Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage, s'il est accompagné d'une haie vive ;

- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;

- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non de grilles ou grillages.

- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, lorsque celle-ci est implantée sur limite séparative, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- . pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- . pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables lorsqu'elles ne sont pas couvertes.

La plantation d'une haie et d'arbres de hautes tiges de 5 mètres de large devra être réalisée le long de la lisière urbaine.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 40% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

La limite entre la zone 1AU et la zone A définie aux « orientations d'aménagement », sera plantée d'arbres de hautes tiges, confortés de haies brise-vent.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123- 1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «*linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver*» :

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage ;
- Création d'un bâtiment d'activité bien inséré dans le paysage;

- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

La zone comprend :

- un secteur Ah de prise en compte des habitations situées en zone agricole
- un secteur Av pour les éoliennes
- les périmètres indicés (r) et (e) de prise en compte des périmètres rapproché et éloigné du captage d'eau potable.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de l'A26 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément aux arrêtés préfectoraux du 23 août 1999.

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation non mentionnée à cet article, dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A26 et dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des RD939 et RD956.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Une partie de la zone est située dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la commune.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Patrimoine à protéger

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas.

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

Dans le périmètre indicé (r) :

Toute construction, installation ou occupation des sols autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité,

L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur de plus de 2 m),

L'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment pour les hydrocarbures,

L'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels,

L'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle,

Le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes,

L'implantation des nouvelles installations classées agricoles ou industrielles,

L'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoire autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

Le camping, le stationnement de caravanes,

La création et extension de cimetières,

La création d'étangs,

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,

L'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières,

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'arrachage ou la destruction des haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7° ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE A 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE AGRICOLE OU A L'INTERET DU SITE :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ah :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Dans le secteur Ah, sont spécifiquement admis :

- L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 200m² de surface hors-œuvre nette totale.
- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface hors-œuvre nette.
- Le changement de destination, dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination est :
- à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;

- à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère naturel de la zone.

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

I – ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct n'est autorisé sur l'autoroute A26.

II - VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en 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) ASSAINISSEMENT

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 en adéquation avec la nature du sol ;

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de la limite d'emprise de l'A26, de la RD939 et de la RD956. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes

Les autres constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 100m de l'axe de l'A26 et de 75m de l'axe des RD939 et RD956.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25m de la limite d'emprise des autres routes départementales
- 5m de la limite d'emprise des autres voies

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dans le secteur Av :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône, éolienne ...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

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

Toutefois, les constructions et installations sont admises le long des limites séparatives lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite entre la zone agricole et la zone urbaine ou à urbaniser.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Av :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône, éolienne ...) pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 4,20 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur Av :

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône, éolienne ...).

Dans le reste de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+C).

La hauteur des autres constructions est limitée à 15m, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou

l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admise.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123- 1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «*linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver*» :

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage ;
- Création d'un bâtiment agricole ou d'une construction ou installation autorisée bien inséré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels fragiles, des paysages et des espaces naturels ruraux ou à vocation sportives et de loisirs.

Elle comprend :

- un secteur Np, secteur naturel à protéger correspondant aux espaces sensibles de la commune.
- un secteur NI, destiné à assurer un traitement des eaux par lagunage.
- un secteur Ns, secteur à vocation d'activités légères sportives et de loisirs.

La zone comprend :

- un périmètre indicé (c) de prise en compte d'une ancienne carrière
- un périmètre indicé (p) réservé à la gestion des eaux pluviales
- un périmètre indicé (d) de protection des sols pollués suite à des dépôts
- un périmètre indicé (e) de prise en compte du périmètre éloigné du captage d'eau potable.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation non mentionnée à cet article, dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD956.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Une partie de la zone est située dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la commune.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Patrimoine à protéger

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2, y compris :

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

En sus, dans les périmètres indicés (c) et (d) sont particulièrement interdits :

- les affouillements des sols
- toutes constructions et installations

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'arrachage ou la destruction des haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7° ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE NATUREL OU A L'INTERET DU SITE :

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les périmètres indicés (c) et (d) sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

En sus, dans le secteur NI, sont spécifiquement admis :

Les constructions et les installations liées au traitement des eaux usées.

En outre, dans le secteur Ns, sont spécifiquement admis :

Les aménagements au sol et constructions à usage d'activités sportives ou de loisirs.

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en 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) ASSAINISSEMENT

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 ;

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils n’aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s’avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu’à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d’assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées dans le cadre de l’article L111-1-4 du Code de l’Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de la limite d’emprise de la RD956. Sont concernées les constructions suivantes :

- . constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- . services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- . bâtiments d’exploitation agricole
- . réseaux d’intérêt public
- . adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes

Les autres constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 75m de l'axe de la RD956.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 15m de la limite d'emprise des autres routes départementales
- 5m de la limite d'emprise des autres voies

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

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

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ns :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ns :

La hauteur des constructions est limitée à 7m au faîtage, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admise.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Clôtures

1. Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- d'un grillage hormis ceux de teintes vives ou claires et à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non de grilles ou grillages.

2. Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être confortées de haies vives.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «*linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver*» :

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction ou d'une installation autorisée ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage.

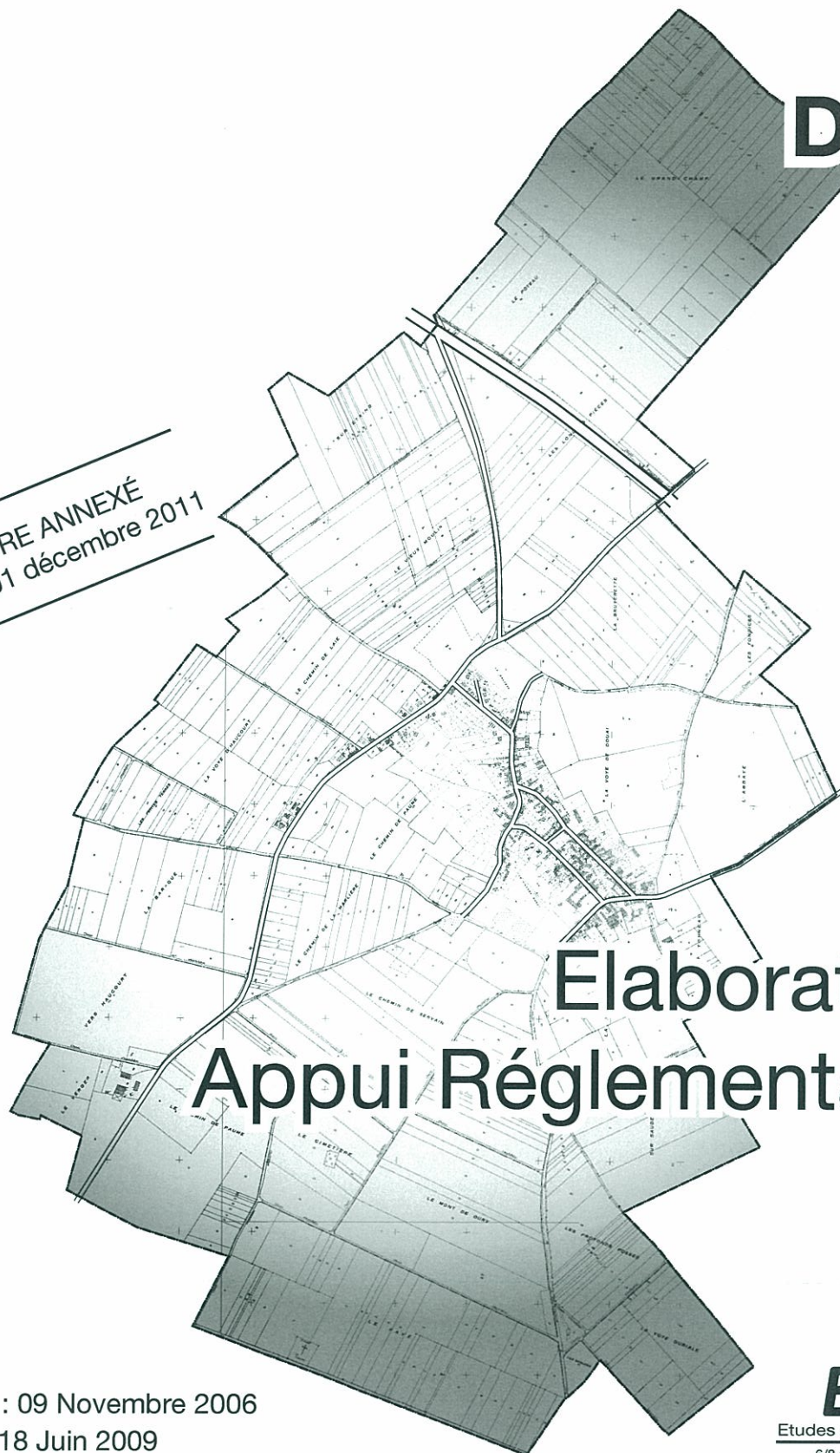
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de

Dury

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À LA DCM DU : 01 décembre 2011



Elaboration Appui Réglementaire

Prescrit le : 09 Novembre 2006
Arrêté le : 18 Juin 2009
Approuvé le : 01 Décembre 2011

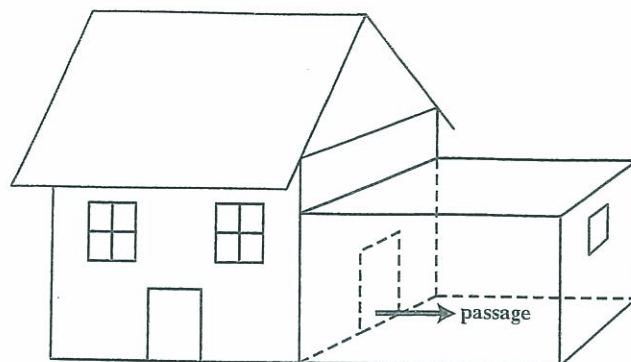
EAC
Etudes & Cartographie
6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

UNE EXTENSION - UNE ANNEXE

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale

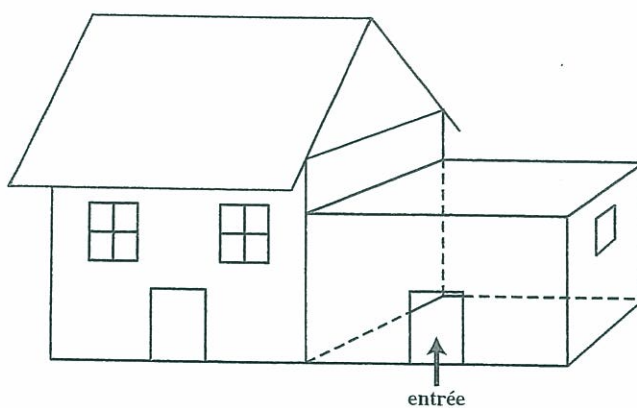


ANNEXE

Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

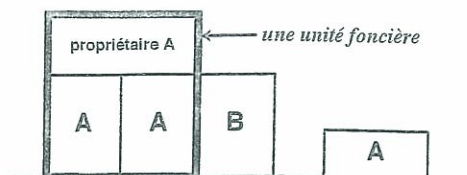
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



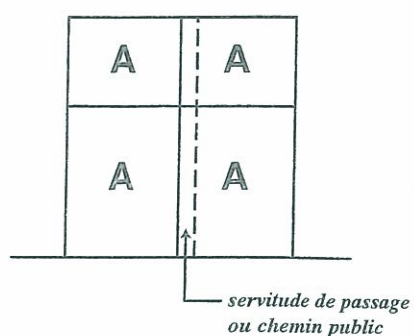
OU



QU'EST-CE QU'UNE UNITÉ FONCIÈRE ?



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



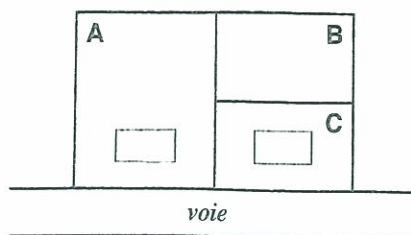
Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

Si c'est un chemin public : deux unités foncières

EXPLICATION DE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

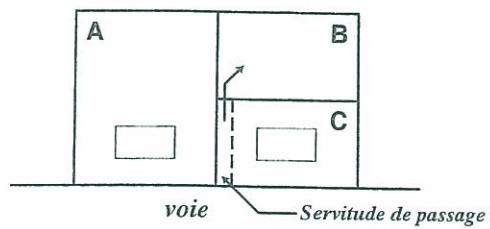
Cas n°1

*Les parcelles A et C sont constructibles car elles disposent d'un accès sur la voie.
La parcelle B est inconstructible car elle est enclavée*



Cas n°2

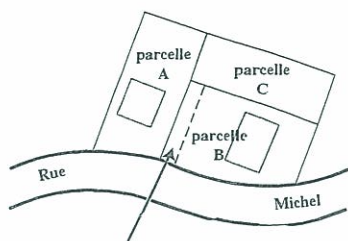
*Si la parcelle B dispose d'une servitude de passage sur la parcelle C,
la parcelle B a par conséquent un accès sur la voie.
Elle devient donc constructible, sous réserve des règles du PLU et notamment l'article 6.*



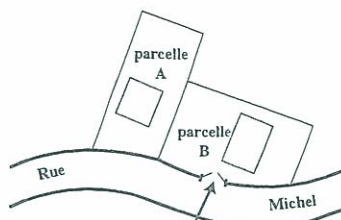
ARTICLE 3

□ Il assure le désenclavement d'une parcelle et la bonne circulation

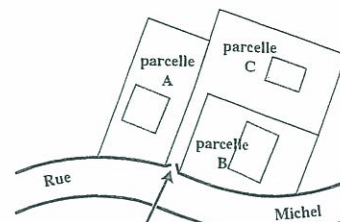
ACCÈS



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

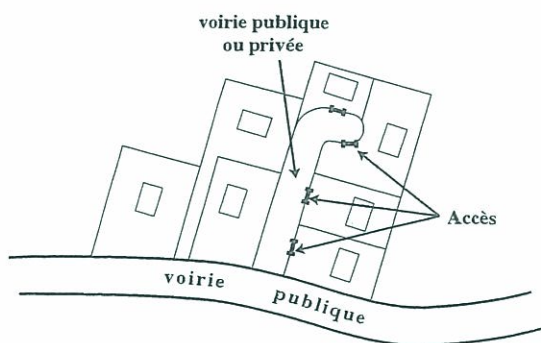


Accès de la parcelle B : portail d'entrée



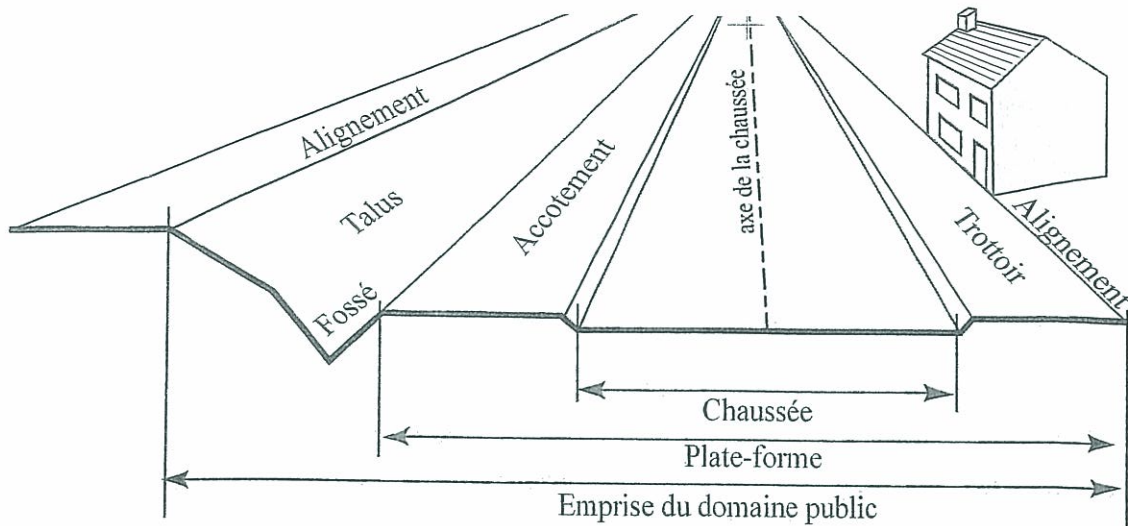
Accès de la parcelle C

■ Voirie



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



- "L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

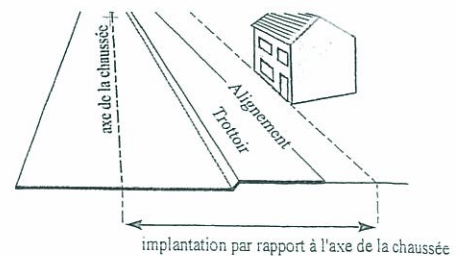
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

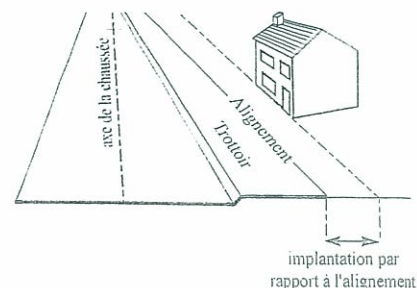
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

- *Par rapport à l'axe de la chaussée*



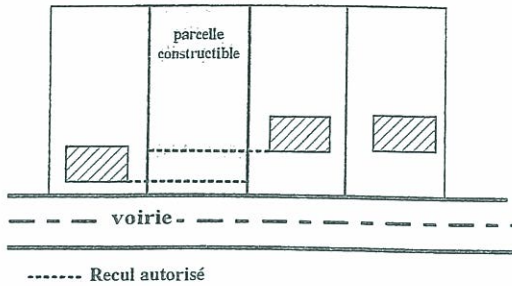
- *Par rapport à l'alignement*



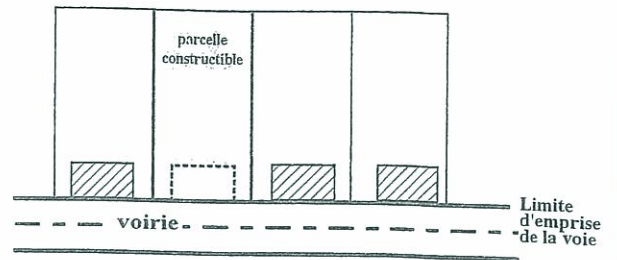
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

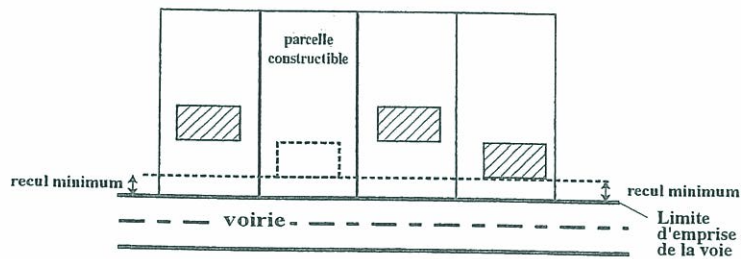
IMPLANTATION À LA LIMITE D'EMPRISE DE LA OU AVEC UN REcul IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

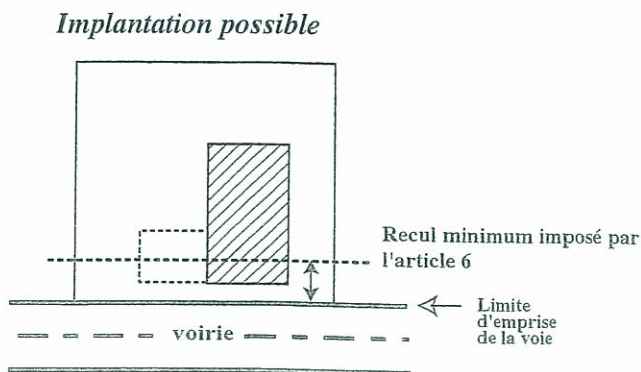


Implantation à la limite d'emprise de la voie

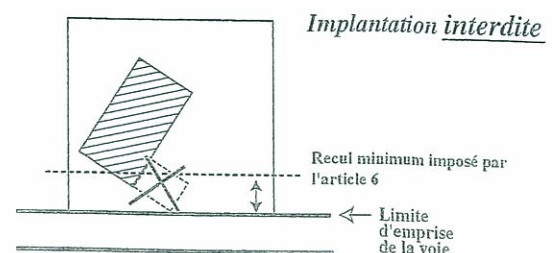
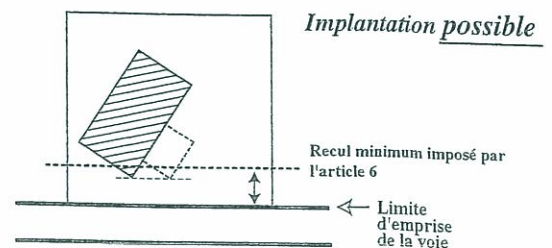


Retrait minimum obligatoire par rapport à la limite d'emprise de la voie

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT

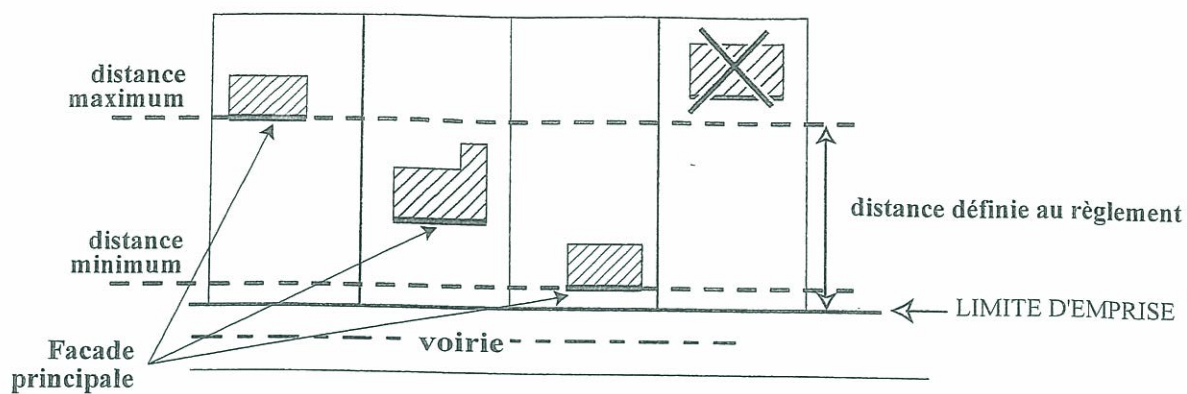


Construction existante Extension



ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE CALCULÉE PAR RAPPORT À LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE



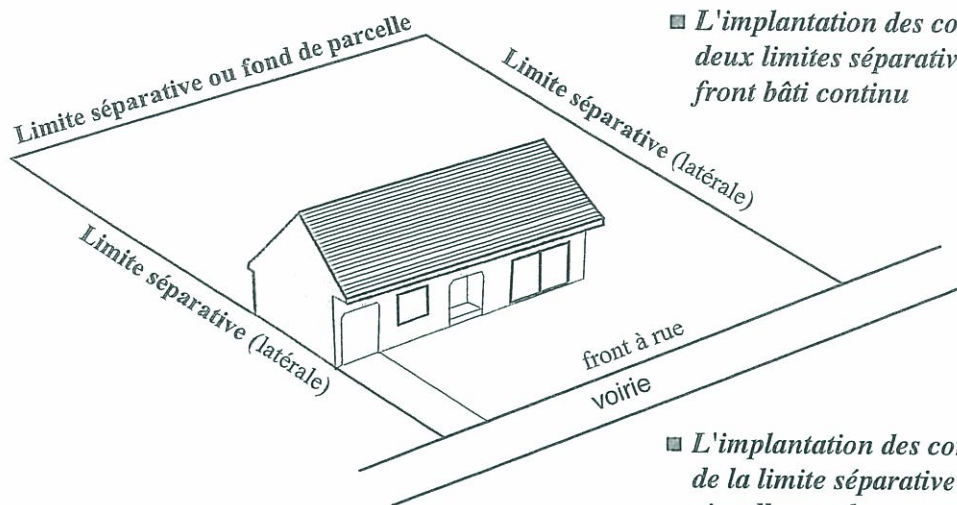
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

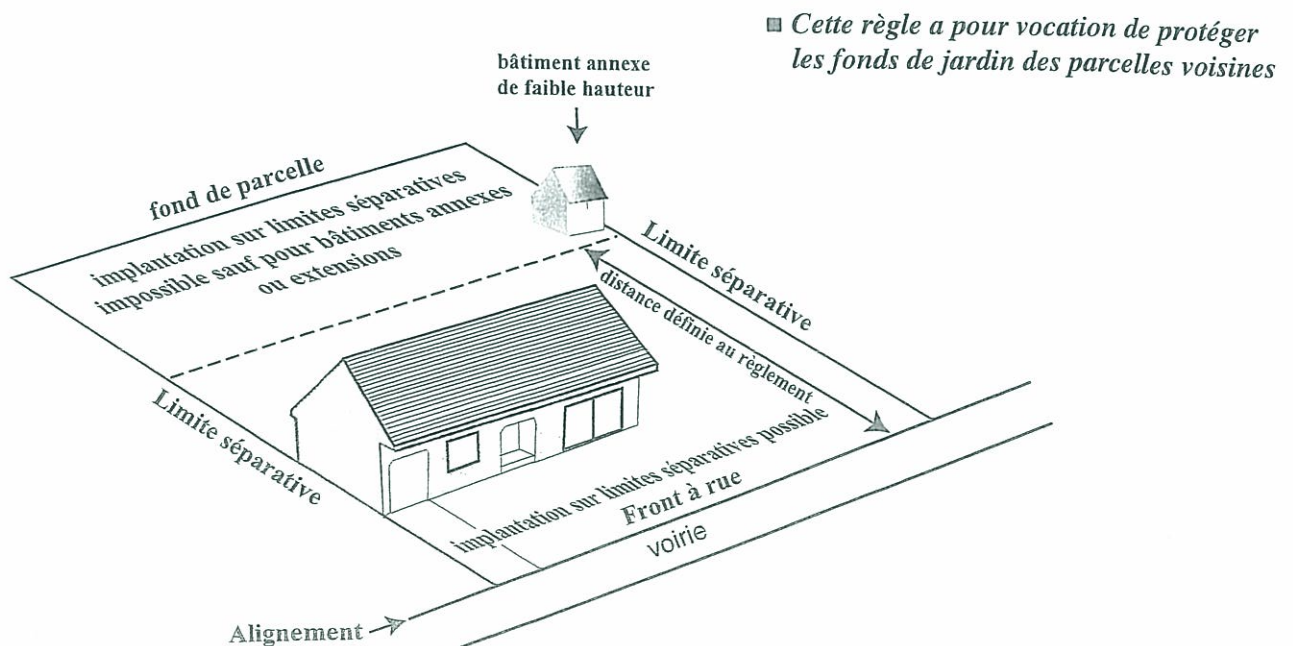
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ

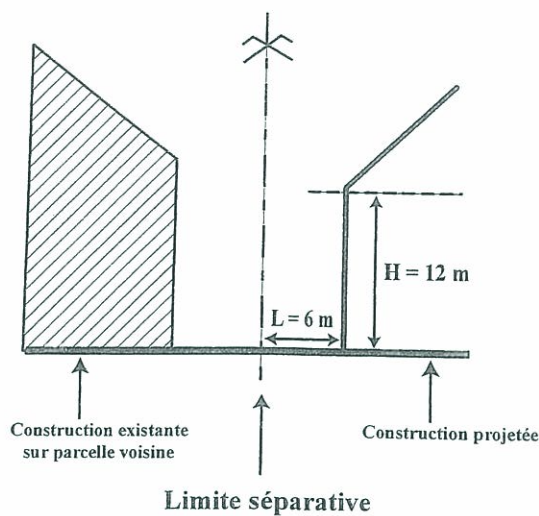


ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En rendant la hauteur d'une construction tributaire de sa distance d'éloignement des limites séparatives, ces règles préservent la clarté et l'ensoleillement des constructions situées sur les parcelles voisines

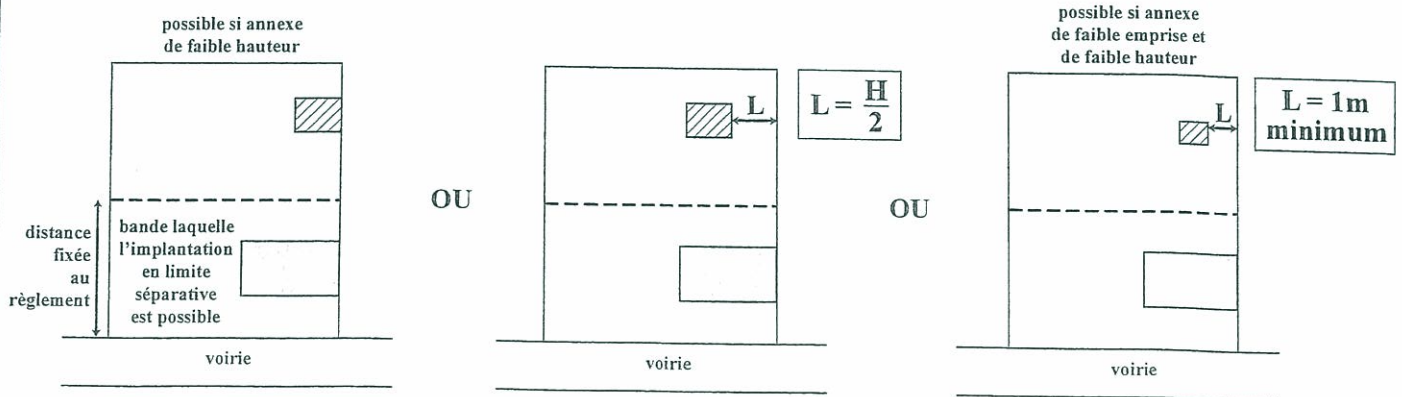
$$L = \frac{H}{2}$$



■ Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

■ Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 3 m

RÈGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN FOND DE PARCELLE

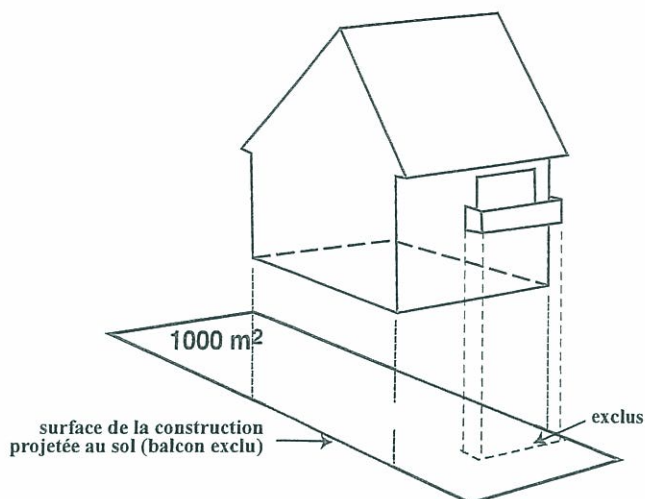


Cette règle vise à protéger les jardins voisins en empêchant l'implantation en limite séparative d'annexe de grande hauteur. Elle permet de plus de préserver les haies et l'attrait du jardin en permettant aux petites annexes (type abris de jardin) de s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul d'un mètre minimum, ce recul pouvant être inférieur à $\frac{H}{2}$

ARTICLE 9 : emprise au sol des constructions

- Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



- Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1000 m²

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

Dans le cas d'emprise au sol différenciée selon la destination de la construction, c'est l'emprise au sol des surfaces destinées à chaque destination qui est à prendre en compte.

- Exemple :

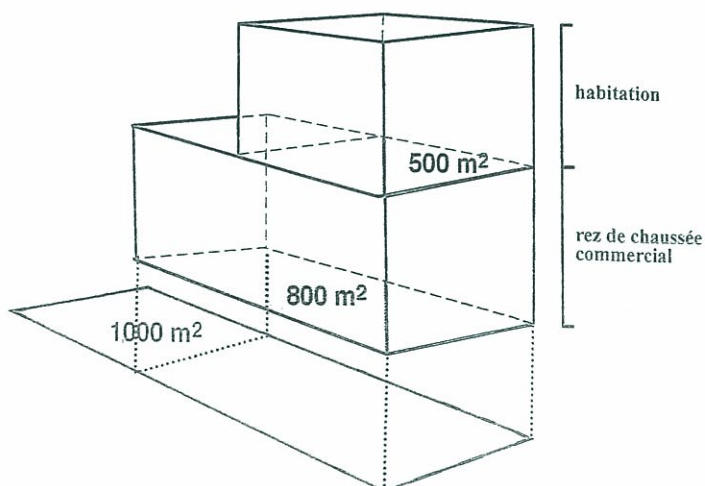
Rez de chaussée à usage de commerce :

CES maxi = 80%

Construction à usage d'habitation :

CES maxi = 50%

- Dans le cas d'un immeuble mixte :



ARTICLE 10 : hauteur maximale des constructions

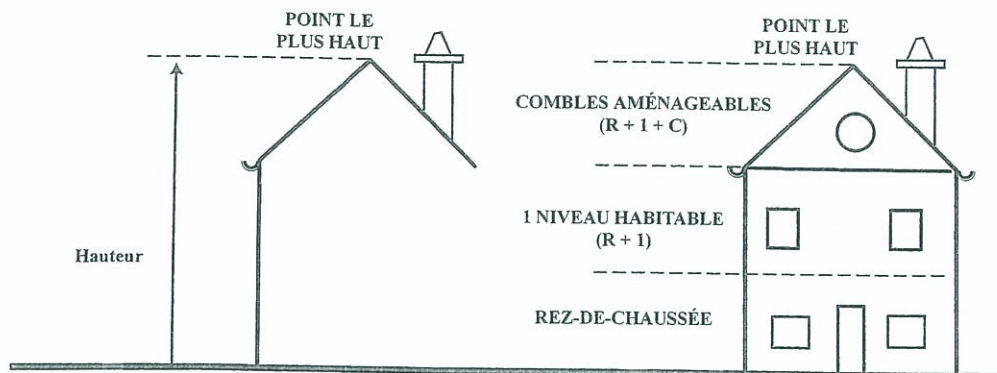
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant deux notions :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique
- la hauteur relative qui répond à des soucis d'hygiène et de clarté

HAUTEUR ABSOLUE

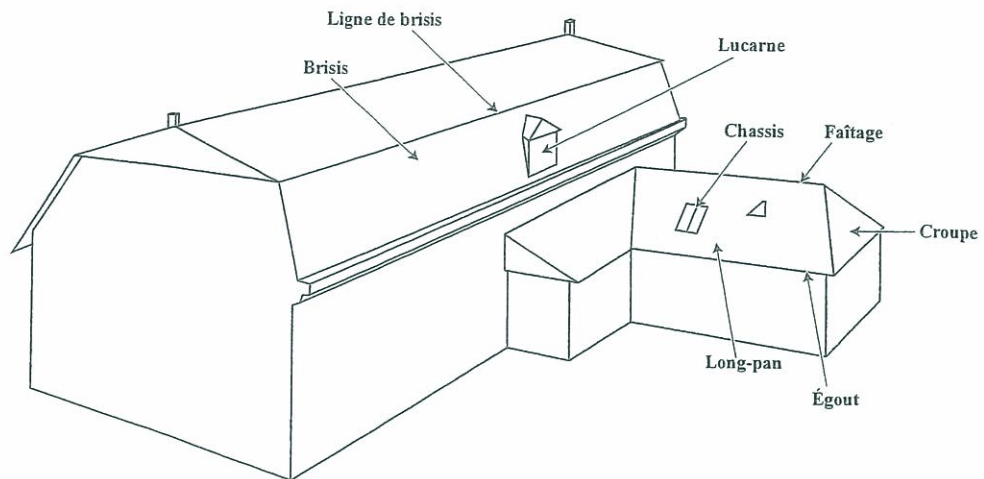
Elle se mesure au point le plus haut (hors souches de cheminées, antennes...)
ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



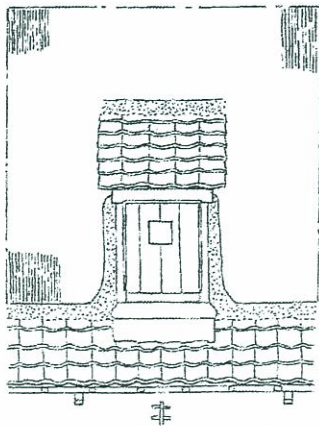
ARTICLE 11

! L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions.

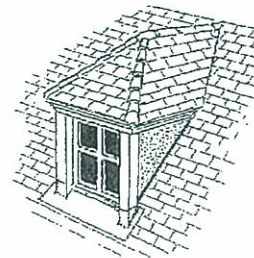
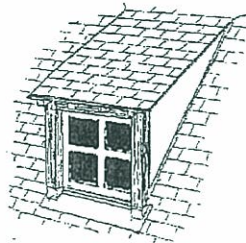
DÉFINITION DE QUELQUES TERMES ARCHITECTURAUX



EXEMPLE DE LUCARNES



Lucarne rampante



Lucarne à croupe

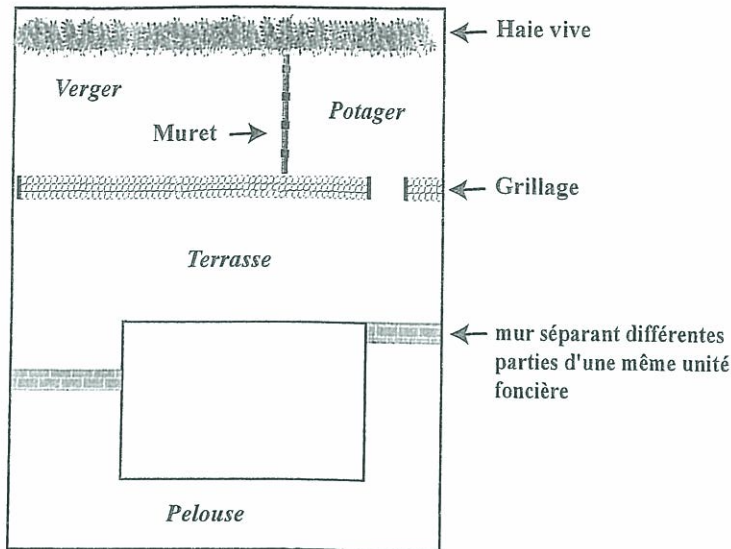


Lucarne à pignon

ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

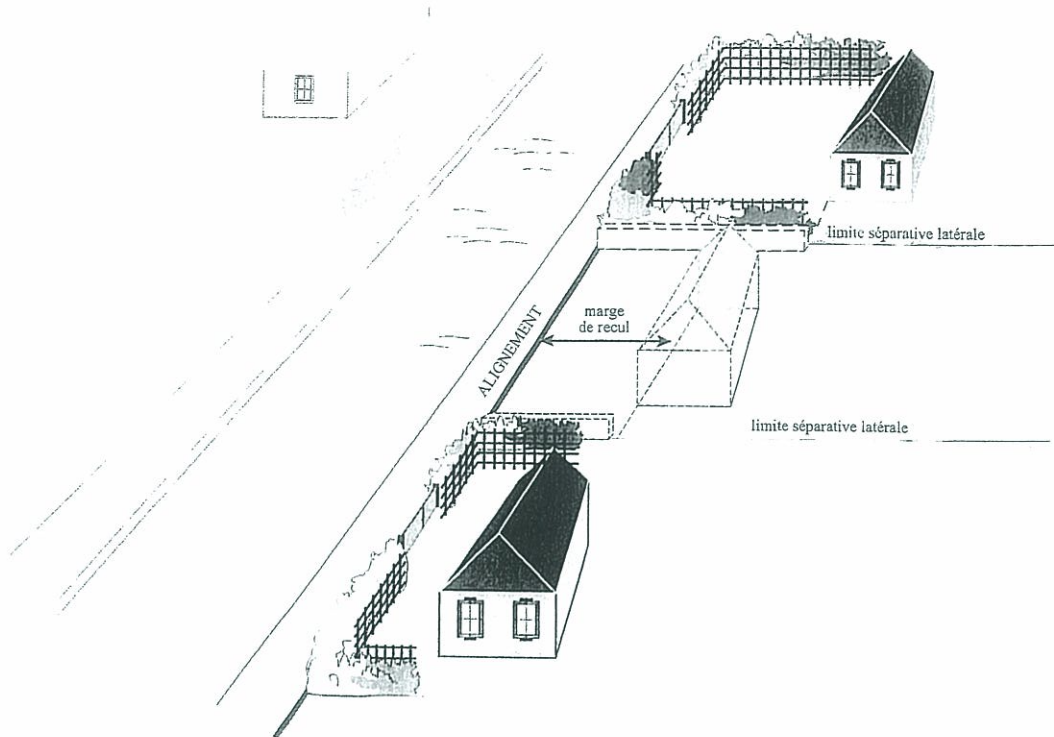
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

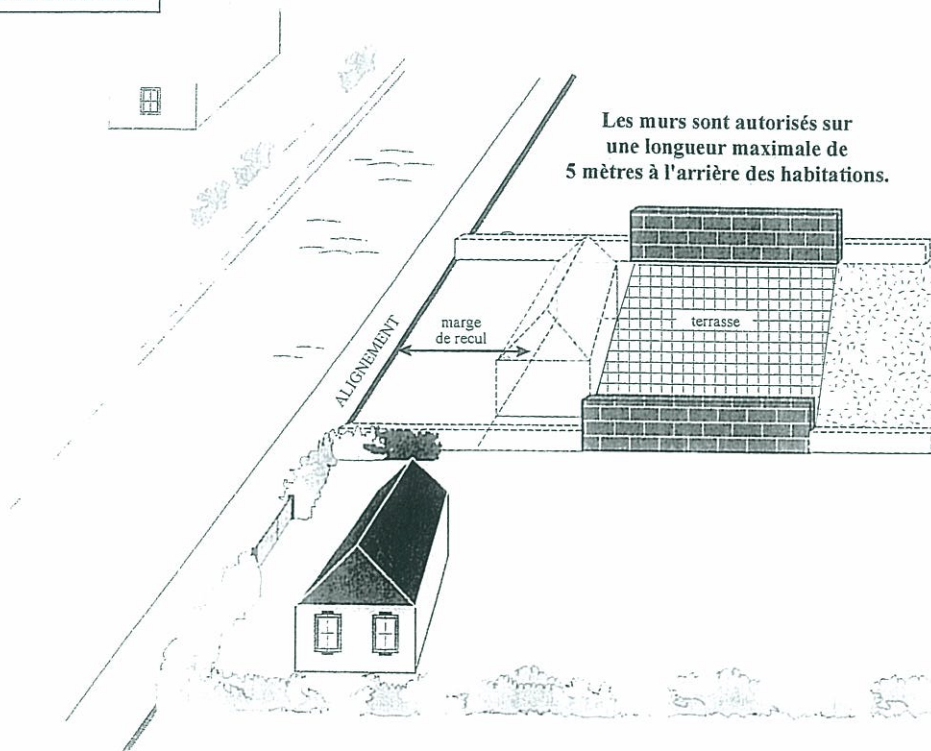
Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTÉES DE HAIES VIVES

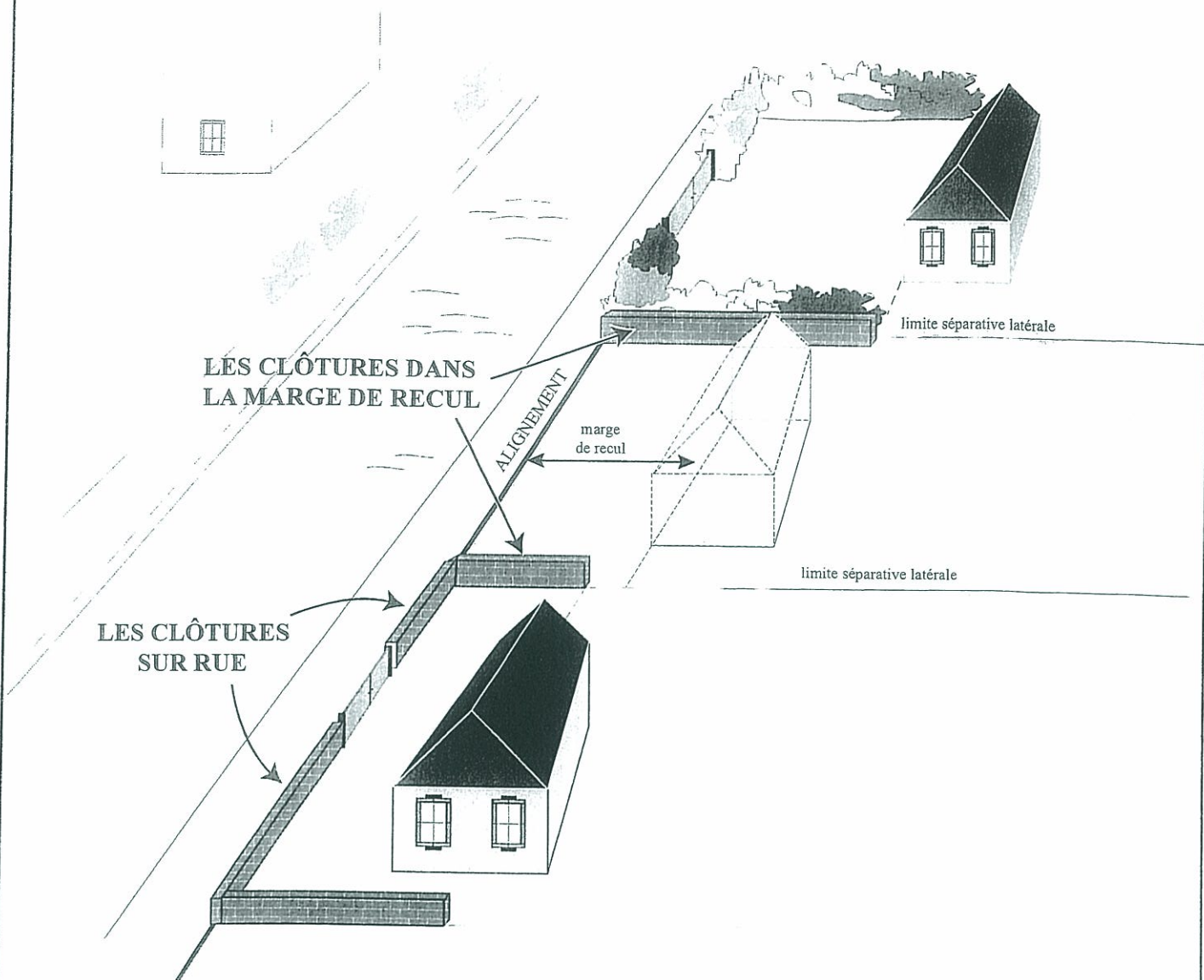


MUR D'INTIMITÉ



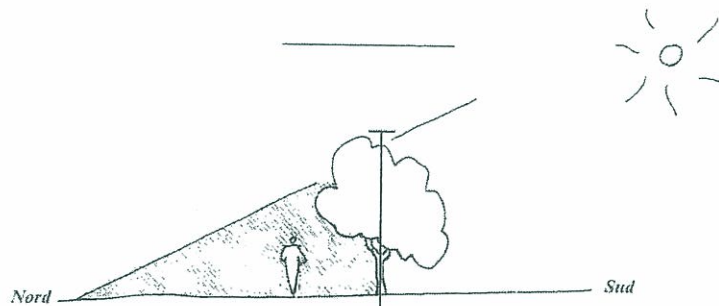
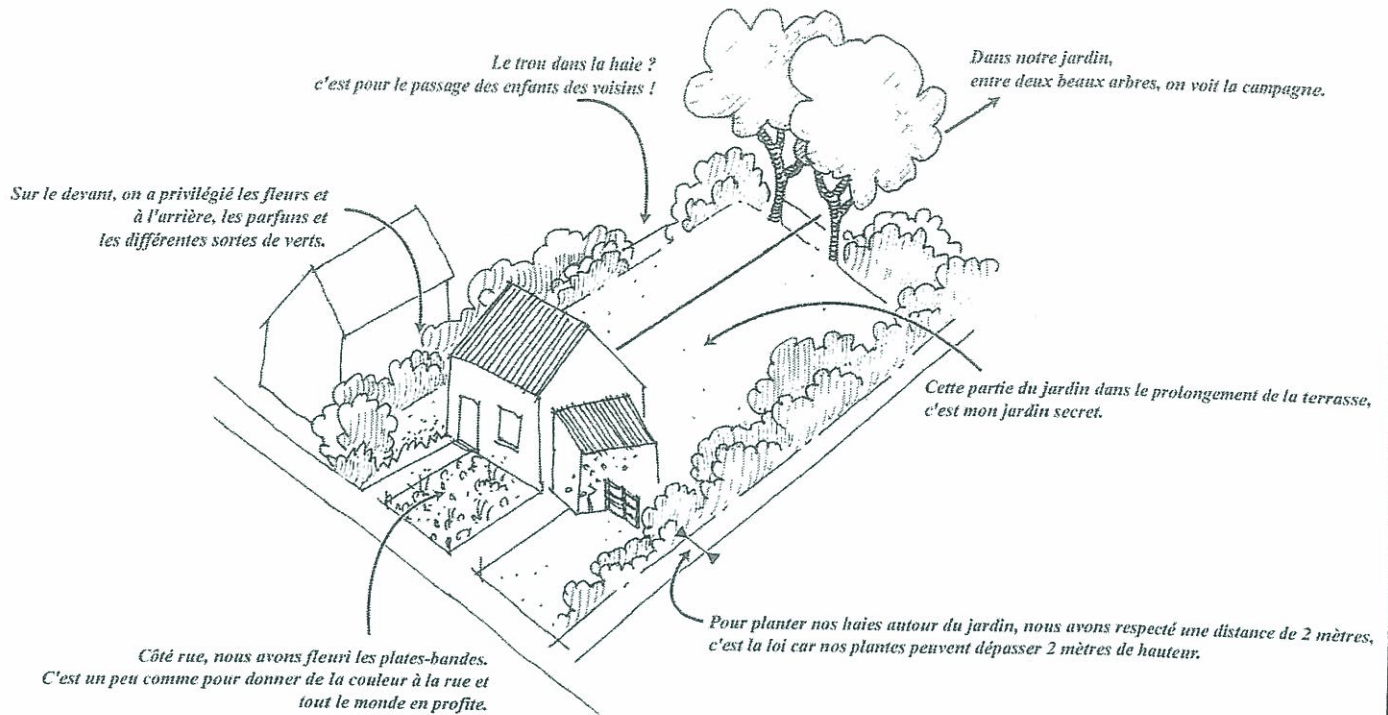
ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



ARTICLE 13: obligations en matière d'espaces libres et de plantation

mon jardin comme les autres !



Plus la hauteur d'un arbre est grand, plus son ombre sera importante.
Il faut y penser avant de planter !

Une cépée est un arbre que l'on recépe tous les 7 à 15 ans au ras du sol.
De nombreuses branches repartent et permettent d'obtenir une belle densité de feuillages près du sol.



Un arbuste.
Sa taille est naturellement limitée
(1 à 2-3 mètres).

Un arbre tige possède un tronc et un houppier.
Le tronc se constitue au fur et à mesure de l'élagage des branches basses.
Pour ne pas se blesser, on taille les branches du tronc jusqu'à 2 mètres environ.

ARTICLE 13 : espaces libres, aires de jeux et plantations

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES :

Strate arborée	Haies persistantes
Orme champêtre	troène (<i>Ligustrum ovalifolium</i> et <i>vulgare</i>)
Aulne glutineux	houx (<i>Ilex aquifolium</i>)
Saule blanc	buis (<i>Buxus sempervirens</i>)
Peuplier Grisard	if (<i>Taxus baccata</i>)
Frêne élevé	fusain (<i>Evonymus europaeus</i>)
Aulne blanc	chèvrefeuille (<i>Lonicera nitida</i> ou <i>pileata</i>)
Prunier à grappes	
Peuplier hybride	Haies non persistantes
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i> ou <i>verrucosa</i>)	charmille (charme taillé)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	hêtre taillé
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Plantes des fossés
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Plantes aquatiques :
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Nénuphar (<i>Nymphaea</i> sp.)
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Renoncule d'eau (<i>Ranunculus aqualitis</i>)
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Myriophylle (<i>Myriophyllum spicatum</i>)
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	Châtaigne d'eau (<i>Trapa natans</i>)
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	Aloès d'eau (<i>Stratiotes aloides</i>)
Sorbier blanc	Plantes de berge et du bords des eaux :
Sorbier des oiseleurs	Hosta lancifolia
Nerprun	Iris sp.
Néflier	Lysimaque (<i>Lysimachia punctata</i>)
	Renouée bistorte (<i>Polygonum bistorta</i>)
Strate arbustive et arbrisseaux	Sagittaire (<i>Sagittaria japonica</i>)
Noisetier	Astilbe sp.
Cornouiller sanguin	Filipendula palmata
Prunellier	Massette (<i>Typha latifolia</i>)
Sureau Noir	Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Viorne obier	Spartina pectinata
Aubépine	Carex stricta "Bowles Golden"
Eglantier	Juncus sp.
Ronce	Arbres et arbustes du bord des eaux
Groseillier	Bambou (<i>Sassa palmata</i>)
Lierre	Cornouiller stolonifère (<i>Cornus stolonifera</i>)
Clématite sauvage	Cornouiller blanc (<i>Cornus alba</i>)
Sureau à grappes	Saule blanc (<i>Salix alba</i>)
Robinier faux acacias	Aulna Glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)
Sureau à grappes	Saule de vanniers (<i>Salix viminalis</i>)
Bourdaie	Saule Marsault (<i>Salix caprea</i>)
Viorne mancienne	
Viorne orbier	

POUR PLANTER UNE HAIE

Pensons aux oiseaux!

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle ils trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie!