

Département de Charente-Maritime

Commune de MIRAMBEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Règlement
et liste des éléments identifiés au titre de l'art. L 151-19
du code de l'urbanisme**

PIECE n°4

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Elaboration	05.04.2004	05.04.2007	26.02.2008
Révision n°1	12.06.2012	17.11.2015	05.06.2018

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ZONE U.....	9
ZONE UX.....	14
ZONE UY.....	18
ZONE AU.....	22
ZONE AUX.....	26
ZONE AUY.....	30
ZONE A.....	34
ZONE N.....	39
ZONE NS.....	44
ANNEXE 1.....	46
ANNEXE 2.....	47
ANNEXE 3.....	53
LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART. L 151-19.....	54

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **MIRAMBEAU**.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est applicable aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Toutefois les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à R. 111-19](#) et [R. 111-28 à R. 111-30](#) du code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexés au dossier du Plan Local d'Urbanisme
- **La réglementation sanitaire** en vigueur :
 - o le Code de la santé publique
 - o le Règlement Sanitaire départemental
 - o le Schéma Directeur d'Assainissement de MIRAMBEAU
- Les dispositions propres à la réglementation **des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**
- **La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique** notamment :
 - o Le décret n° 86 192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.
 - o Les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003
 - o Les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- **La réglementation des Monuments Historiques et de protection de leurs abords**
- Les règles du Code Forestier relatives aux **demandes d'autorisation de défrichement (articles L311-1 à L311-5 du Code forestier)**

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire de **MIRAMBEAU** est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques et dont la destination est définie dans le présent règlement.

- **Zone U :**
 - correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
 - destinée à la construction d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et/ou de bâtiments artisanaux dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation résidentielle de la zone,Sont distingués :
 - **un secteur Ua**, correspondant aux centres anciens de Mirambeau et de Petit Niort
 - **un secteur Ub** correspondant aux extensions de la ville et aux villages
 - **un secteur Uc** correspondant aux secteurs d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisirs
 - **un secteur Ut** destiné exclusivement à un usage touristique (camping, aire de campings cars, Parc Résidentiel de Loisirs)
- **Zone UX :**
 - correspondant aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
 - réservée aux constructions destinées aux commerces, services, bureaux, et artisanat
- **Zone UY :**
 - correspondant aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
 - réservée aux constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux et au commerce.Est distingué :
 - **un secteur UYo** correspondant à l'extension de la zone industrielle concernée par des dispositions particulières fixées conformément à l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme, en bordure des voies à grande circulation RD 137)
- **Zone AU :**
 - destinée à être ouverte à l'urbanisation et où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone
 - destinée à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation résidentielle de la zone,
- **Zone AUX :**
 - destinée à être ouverte à l'urbanisation et où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone
 - réservée aux constructions destinées aux commerces, services, bureaux, et artisanat
- **Zone AUY :**
 - destinée à être ouverte à l'urbanisation et où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone
 - réservée aux constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux et au commerce
- **Zone A :**
 - équipée ou non
 - correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricolesSont distingués :
 - un **secteur Ah**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
 - un **secteur Ap**, secteur à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages

- **Zone N :**
 - o équipée ou non
 - o correspondant aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels ou de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique et/ou historique.
- **Zone NS :**
 - o équipée ou non
 - o correspondant aux espaces verts et terrains de sports et de loisirs ouverts au public

Les documents graphiques font également apparaître :

- les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs où l'existence d'un **risque d'inondation** justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations ;
- les secteurs contribuant aux **continuités écologiques** à préserver ;
- les **éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, comme le prévoit l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- les **bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone A et N, comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les **marges de retrait d'implantation liées à l'application de l'article L111-6** du code de l'urbanisme concernant l'A10 et la RD 137
- le **fuseau de l'arrêté préfectoral du 17-09-1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières inter-urbaines en Charente-Maritime concernant l'A10** (classée en catégorie 1 – fuseau de 300m de part et d'autre de la voie).

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
(article L152-3 du CU)

Article 5 : Dispositions générales en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Destination	Caractéristiques	Obligations
Habitation	Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	Aucune
	Situé à moins de 100m d'un arrêt des transports en commun	1 place de véhicule automobile par logement au minimum
	Opération de 5 logements ou plus	2 places de véhicule automobile par logement au minimum
Hébergement hôtelier		1 aire couverte de stationnement vélo équivalente à 1,5m ² par logement
Commerce et bureaux		1 place pour 2 chambres au minimum
	Situé à moins de 100m d'un arrêt des transports en commun	1 place de véhicule automobile par tranche de 100m ² de surface de plancher (hors surface de réserve) au minimum
		1 place de véhicule automobile par tranche de 50m ² de surface de plancher (hors surface de réserve) au minimum

Destination	Caractéristiques	Obligations
	Surface de plancher supérieure à 400m ²	4 aires de stationnement vélo couvertes par tranche de 100m ² au-delà de 400m ² de plancher (hors réserves)
Artisanat	Dans une zone desservie par les transports en commun ou disposant d'une aire de covoiturage d'une capacité équivalente à 20% du nombre d'emplois de la zone au moment du dépôt de l'autorisation	1 place de véhicule automobile par tranche de 400m ² de surface de plancher au minimum
		1 place de véhicule automobile par tranche de 200m ² de surface de plancher
	Surface de plancher supérieure à 400m ²	4 aires de stationnement vélo couvertes par tranche de 100m ² au-delà de 400m ² de plancher (hors réserves)
Industrie et entrepôt	Dans une zone desservie par les transports en commun ou disposant d'une aire de covoiturage d'une capacité équivalente à 20% du nombre d'emplois de la zone au moment du dépôt de l'autorisation	1 place de véhicule automobile par tranche de 600m ² de surface de plancher au maximum
		1 place de véhicule automobile par tranche de 400m ² de surface de plancher au minimum
	Surface de plancher supérieure à 400m ²	4 aires de stationnement vélo couvertes par tranche de 100m ² au-delà de 400m ² de plancher (hors réserves)

Un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75% de la surface de plancher de construction totale.

Les places de véhicules automobile exigées ci-dessus ne doivent pas inclure les aires de livraison de marchandises, à prévoir.

Article L111-19

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article [L. 752-1 du code de commerce](#) et à l'autorisation prévue au 1° de l'article [L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée](#), ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article [L. 3114-1 du code des transports](#), les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Article L111-20

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles [L. 212-7](#) et [L. 212-8](#) du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article [L. 752-1 du code de commerce](#), l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21

Les dispositions des articles [L. 111-19](#) et [L. 111-20](#) ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article 5 : Prise en compte du risque inondation

La circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et aux ouvrages existants en zones inondables en date du 24 avril 1996 et le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 sont pris en compte (cf. annexe 2).

Article 6 – Défense extérieure contre l'incendie

Le maire en dispose, en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, de la possibilité de refuser ou d'accepter sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales « *s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

En vertu de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme, « *Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.(...)* »

En vertu de l'article L.2212-2-5° du Code Général des Collectivités Territoriales, le soin de « *prévenir par des précautions convenables, et faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents (...) tels que les incendies* » relève de la police du maire.

L'article L2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales, créé par la loi du 17 mai 2011, fixe que « le maire assure la défense extérieure contre l'incendie ».

L'article L5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que : « *Sans préjudice de l'article L. 2212-2 et par dérogation aux dispositions de l'article L. 2213-32, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de défense extérieure contre l'incendie, les maires des communes membres de celui-ci peuvent transférer au président de cet établissement des attributions lui permettant de réglementer cette activité* ».

Les textes fixant les obligations en matière de défense extérieure contre l'incendie sont, à la date de rédaction du présent règlement :

- La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à l'alimentation des communes en eau potable et à la lutte contre l'incendie traite de l'extinction des incendies dans les communes et des dispositifs utilisés : les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m3. Ces besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution ou par de points d'eau naturels ou artificiels.
- La circulaire interministérielle du 20 février 1957
- La circulaire ministérielle de l'agriculture du 9 août 1967
- L'arrêté du 1^{er} février 1978
- L'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et panique dans les établissements recevant du public
- La loi n°96-369 du 3 mai 1996 relative aux services d'incendie et de secours, codifiée aux articles L.1421-1 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales
- La loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, codifiée aux articles L2213-32 et L2225-1 à L2225-4 du Code Général des Collectivités Territoriales : distingue la DECI de la compétence eau potable et des services d'incendie et de secours
- Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie, codifié aux articles R2225-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

La loi de mai 2011 et le décret de février 2015 distingue la compétence de la DECI. Ce faisant, elle permet le transfert facultatif de la compétence à un EPCI et du pouvoir de police au président de l'EPCI. Ils prévoient l'adoption facultative d'un schéma communal ou intercommunal de DECI.

Le décret de février 2015 prévoit que la DECI communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles seront fixées par arrêté préfectoral au niveau départemental, après concertations locales, et seront déclinées au niveau intercommunal ou communal.

Au niveau de la **Charente-Maritime**, sont également opposables à la date de rédaction du présent règlement :

- l'arrêté préfectoral n°99-907 du 15 avril 1999 relatif à la réglementation de la protection contre les risques d'incendie et de panique sur les terrains de camping et de caravanage et installations assimilés
- l'arrêté préfectoral n°06-2281 du 27 juin 2006 relatif à la prévention des incendies de plein air en zone rurale et périurbaine en dehors et à 200m des bois, forêts, plantations et reboisements et des landes soumis aux dispositions de l'article L322-10 du Code Forestier.
- l'arrêté préfectoral n°06-2282 du 27 juin 2006 relatif à la protection des bois et forêts contre l'incendie et réglementant les incinérations en forêts
- l'arrêté préfectoral n°06-2283 du 27 juin 2006 relatif à la prévention des incendies liés au logement des récoltes et des pailles
- l'arrêté préfectoral n°07-2486 du 5 juillet 2007, portant classement des massifs forestiers à risque feux de forêt et obligations de débroussaillage
- l'arrêté préfectoral n°08-2132 du 9 juin 2008 fixant les prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n°2255 (stockage d'alcool de bouche d'origine agricole, eaux-de-vie et liqueurs la quantité stockée de produit dont le titre alcoométrique est supérieur à 40%, étant supérieure ou égale à 50m3 et inférieure à 500m3)
- l'arrêté préfectoral n°08-2942 du 17 juillet 2008 relatif à la protection des bois et forêts contre l'incendie et réglementation les incinérations en forêts

ZONE U

Article U1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone U à l'exception du secteur Ut :

1. Les constructions destinées à l'industrie,
2. Les entrepôts
3. Les dépôts de véhicules,
4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
5. Les constructions, affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières
6. Le stationnement de caravane sur parcelles non bâties.

Dans le secteur Ut :

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article U2.

Article U2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UA :

Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.) ou pour une mise aux normes.

Dans la zone U à l'exception du secteur Ut :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce peuvent être admises à condition :

- d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas entraîner pour le voisinage ni d'inconfort de bruit ou d'odeur ni de risque
- d'une bonne intégration architecturale et paysagère au quartier dans lequel elles s'insèrent.

Dans le secteur Ut :

A condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- le camping et le caravaning et les aménagements qui leur sont nécessaires
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- les constructions destinées au commerce et au service dont l'offre est nécessaire pour le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone
- les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, notamment les installations liées à l'épuration des eaux usées domestiques.

Article U3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article U4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départementale devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article U5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article U6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (existantes ou à créer)
- au nu des constructions voisines implantées en retrait.

Dans les secteurs Ub et Uc

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (existantes ou à créer) à condition de ne pas présenter de gêne ou de risque pour la circulation
- au nu des constructions voisines implantées en retrait, à condition de ne pas présenter de gêne ou de risque pour la circulation
- en retrait de 5 mètres minimum, distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas présenter de gêne ou de risque pour la circulation et de ne pas compromettre la qualité des paysages pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.)
- les piscines
- les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les contraintes topographiques le justifient

Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite séparative ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas nuire à la qualité paysagère pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.)
- les piscines.

Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux. Les installations ou locaux techniques tels que dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les cheminées, les cages d'ascenseurs, les climatisations et VMC, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Dans le secteur Ua et Uc

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à 9.50 mètres à l'acrotère du toit-terrasse.

Dans le secteur Ub

La hauteur des constructions ne peut excéder 6.50 mètres à l'égout de toiture (étage plus combles aménagées sur rez-de-chaussée).

Dispositions particulières

La restauration et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée sont admises à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Dans le cas d'une construction adossée à un bâtiment d'une hauteur supérieure à celle autorisée, il pourra être dérogé à la règle à condition que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas celle du bâtiment voisin.

Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Interventions sur des édifices anciens

Les interventions sur les édifices anciens devront se faire dans le respect :

- de la simplicité du volume initial,
- de la qualité des matériaux d'origine (de maçonnerie, de couverture, de menuiseries),
- de l'ordonnement et de l'aspect des façades d'origine

Les surélévations ou extensions d'édifices anciens pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au volume initial.

Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux » et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Les clôtures d'origine seront restaurées dans la mesure du possible ; les interventions devront se faire dans le respect de leurs dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, décor).

Constructions nouvelles

Les volumes seront simples.

Les constructions d'architecture traditionnelle étrangère à la région (tels que chalet en rondins de bois, ...) sont interdites.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués (tels que briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Dans le cas d'une toiture en tuile, la pente des toitures sera comprise entre 25 et 33%.

Sur rue, les murs de clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur d'1,00 mètre, excepté :

- pour les clôtures des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- en prolongation d'une façade d'habitation, sans pouvoir dépasser 1,50 mètre.

Les murs de clôtures peuvent être surmontés, d'une grille ou d'un grillage ou doublés d'une haie.

Les matériaux précaires ou à vieillissement rapides (canisses, brandes, etc.) sont interdits.

En limite des zones A et N, les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie
- d'un grillage doublé ou non d'une haie
- d'une barrière, doublée ou non d'une haie

Article U12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations fixées à l'article 5 des dispositions générales s'appliquent.

Article U13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Non réglementé

Article U14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article U15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article U16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil - en particulier lors de la réalisation de voies nouvelles - des gaines et conduites souterraines pour les réseaux de télécommunication, de télédistribution et numérique seront installées.

ZONE UX

Article UX1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie
2. Les entrepôts excepté ceux destinés au fonctionnement des établissements implantés dans la zone.
3. Les dépôts de véhicules excepté ceux des établissements existants implantés dans la zone
4. Les constructions destinées à l'habitation excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
5. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
6. Les constructions, affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières
7. Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs
8. Le stationnement de caravane sur parcelles non bâties.

Article UX2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises à condition qu'elles n'entravent pas les possibilités de desserte viaire commune avec la zone AUX attenante.

L'extension des constructions d'habitation existante et la construction d'annexes peuvent être admises à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale et de ne pas créer de logements supplémentaires.

Article UX3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article UX4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départementale devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article UX5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UX6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées dans la bande non aedificandi indiquée au plan de zonage.

Les constructions devront être implantées en retrait, d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite d'emprise publique, de 5 mètres minimum.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les contraintes topographiques le justifient

Article UX7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance ne doit pas être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas compromettre la sécurité et la qualité paysagère pour :

- les annexes
- les extensions des constructions existantes implantées dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les installations nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales et/ou à la défense incendie.

Article UX8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UX10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux. Les installations ou locaux techniques tels que dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les cheminées, les cages d'ascenseurs, les climatisations et VMC, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Article UX11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.

Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) ne doivent pas être laissés à nus

Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites.

En cas de clôture, elle sera réalisée en grillage discret, doublé ou non d'une haie.

Article UX12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations fixées à l'article 5 des dispositions générales s'appliquent.

Article UX13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Non réglementé

Article UX14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article UX15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UX16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil - en particulier lors de la réalisation de voies nouvelles - des gaines et conduites souterraines pour les réseaux de télécommunication, de télédistribution et numérique seront installées.

ZONE UY

Article UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'habitation excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs
4. Le stationnement de caravane sur parcelles non bâties.

Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises à condition qu'elles n'entravent pas les possibilités de desserte viaire commune avec la zone AUJ attenante.

Article UY3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article UY4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départementale devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article UY5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UY, excepté le secteur UYo

Les constructions devront être implantées en retrait, d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite d'emprise publique, de 5 mètres minimum.

D'autres dispositions pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).

Dans le secteur UYo

Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 30m de l'alignement de la RD 137.

Article UY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance ne doit pas être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas compromettre la sécurité et la qualité paysagère pour :

- les annexes
- les extensions des constructions existantes implantées dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les installations nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales et/ou à la défense incendie.

Article UY8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UY9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UY10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux. Les installations ou locaux techniques tels que dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les cheminées, les cages d'ascenseurs, les climatisations et VMC, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Article UY11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.

Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) ne doivent pas être laissés à nus. Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites.

Par souci d'harmonisation, il est exigé, en cas de clôtures, la réalisation de clôture en grillage discret, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur de deux mètres, à l'alignement des voies.

En secteur UYo

- Les constructions neuves devront présenter un projet architectural de qualité, simple et discret.
- Les bardages seront si possible monochromes et/ou en bois.

Article UY12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations fixées à l'article 5 des dispositions générales s'appliquent.

Article UY13 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En secteur UYo

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement minimum. Les pieds de bâtiments ne doivent pas être systématiquement imperméabilisés sauf contraintes liées à l'activité reconnues. Une bande engazonnée et/ou paysagée devra être plantée en pied de bâtiments dans les pourtours pouvant le permettre. Les essences grimpantes sur les bardages sont recommandées.

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer :

- En partie nord ; d'une haie champêtre doublée de plantations éparées sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composées d'essences locales et diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes. Les essences présentes dans le massif boisé attenant doivent être favorisées.
- En partie ouest, soit en bordure de la RD 137 ; d'une bande boisée sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composée d'essences locales et diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes.
- Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer :

- En partie nord ; d'une haie champêtre doublée de plantations éparées sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composées d'essences locales et diversifiées mêlant essences caduques et persistantes. Les essences présentes dans le massif boisé attenant doivent être favorisées.
- En partie ouest, soit en bordure de la RD 137 ; d'une bande boisée sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composée d'essences locales et diversifiées mêlant essences caduques et persistantes.
- Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits. »

Article UY14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article UY15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UY16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil - en particulier lors de la réalisation de voies nouvelles - des gaines et conduites souterraines pour les réseaux de télécommunication, de télédistribution et numérique seront installées.

ZONE AU

Article AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie,
2. Les entrepôts
3. Les dépôts de véhicules,
4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
5. Les constructions, affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières
6. Le stationnement de caravane sur parcelles non bâties.

Article AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article AU1, sont admises lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ne compromettant pas l'aménagement du reste de la zone.

Sont admis les constructions, installations et ouvrages, travaux, affouillements et exhaussements, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Après aménagement d'ensemble, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce peuvent être admises à condition :

- d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas entraîner pour le voisinage ni d'incommodité de bruit ou d'odeur ni de risque
- d'une bonne intégration architecturale et paysagère au quartier dans lequel elles s'insèrent.

Article AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départementale devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article AU5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (existantes ou à créer) à condition de ne pas présenter de gêne ou de risque pour la circulation
- au nu des constructions voisines implantées en retrait, à condition de ne pas présenter de gêne ou de risque pour la circulation
- en retrait de cinq mètres minimum, distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas présenter de gêne ou de risque pour la circulation et de ne pas compromettre la qualité des paysages pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les piscines.
- les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les contraintes topographiques le justifient

Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite séparative ne devra pas être inférieure à trois mètres.

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas nuire à la qualité paysagère pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.)
- les piscines.

Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux. Les installations ou locaux techniques tels que dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les cheminées, les cages d'ascenseurs, les climatisations et VMC, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à 9.50 mètres à l'acrotère du toit-terrasse.

Dispositions particulières

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas nuire à la qualité paysagère pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.)

Article AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les volumes seront simples.

Les constructions d'architecture traditionnelle étrangère à la région (tels que chalet en rondins de bois, ...) sont interdites.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués (tels que briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Dans le cas d'une toiture en tuile, la pente des toitures sera comprise entre 25 et 33%.

Sur rue, les murs de clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur d'1,00 mètre, excepté :

- pour les clôtures des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- en prolongation d'une façade d'habitation, sans pouvoir dépasser 1,50 mètre.

Les murs de clôtures peuvent être surmontés, d'une grille ou d'un grillage ou doublés d'une haie.

Les matériaux précaires ou à vieillissement rapides (canisses, brandes, etc.) sont interdits.

En limite des zones A et N, les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie
- d'un grillage doublé ou non d'une haie
- d'une barrière, doublée ou non d'une haie

Article AU12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations fixées à l'article 5 des dispositions générales s'appliquent.

Article AU13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Non réglementé

Article AU14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article AU15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil - en particulier lors de la réalisation de voies nouvelles - des gaines et conduites souterraines pour les réseaux de télécommunication, de télédistribution et numérique seront installées.

ZONE AUX

Article AUX1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie
2. Les entrepôts excepté ceux destinés au fonctionnement des établissements implantés dans la zone.
3. Les dépôts de véhicules excepté ceux des établissements existants implantés dans la zone
4. Les constructions destinées à l'habitation excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés dans la zone.
5. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
6. Les constructions, affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières
7. Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs
8. Le stationnement de caravane sur parcelles non bâties.

Article AUX2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article AUX1, sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de desserte de la zone à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Sont admis les constructions, installations et ouvrages, travaux, affouillements et exhaussements, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Article AUX3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article AUX4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départementale devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article AUX5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AUX6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait, d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite d'emprise publique, de 5 mètres minimum.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les contraintes topographiques le justifient

Article AUX7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance ne doit pas être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas compromettre la sécurité et la qualité paysagère pour :

- les annexes
- les extensions des constructions existantes implantées dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les installations nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales et/ou à la défense incendie.

Article AUX8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUX9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUX10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux. Les installations ou locaux techniques tels que dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les cheminées, les cages d'ascenseurs, les climatiseurs et VMC, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Article AUX11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) ne doivent pas être laissés à nus
Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites.
En cas de clôture, elle sera réalisée en grillage discret, doublé ou non d'une haie.

Article AUX12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations fixées à l'article 5 des dispositions générales s'appliquent.

Article AUX13 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Plantations à créer

Figurée au plan de zonage, une bande boisée relativement dense, composée d'essences locales et diversifiées, mêlant essences caduques et persistantes, d'une emprise globale de 5 mètres de large doit être plantée en limite de zone A.

Article AUX14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article AUX15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUX16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil - en particulier lors de la réalisation de voies nouvelles - des gaines et conduites souterraines pour les réseaux de télécommunication, de télédistribution et numérique seront installées.

ZONE AUY

Article AUY1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'habitation
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les constructions, affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières
4. Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs
5. Le stationnement de caravane sur parcelles non bâties.

Article AUY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article AUY1, sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de desserte de la zone à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Sont admis les constructions, installations et ouvrages, travaux, affouillements et exhaussements, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

L'extension des constructions d'habitation existante et la construction d'annexes peuvent être admises à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité industrielle ou artisanale et de ne pas créer de logements supplémentaires.

Article AUY3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article AUY4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départementale devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article AUY5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AUY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait, d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite d'emprise publique, de 5 mètres minimum.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les contraintes topographiques le justifient

Article AUY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance ne doit pas être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

D'autres dispositions pourront être admises à condition de ne pas compromettre la sécurité et la qualité paysagère pour :

- les annexes
- les extensions des constructions existantes implantées dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les installations nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales et/ou à la défense incendie.

Article AUY8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUY9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUY10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux. Les installations ou locaux techniques tels que dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les cheminées, les cages d'ascenseurs, les climatiseurs et VMC, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Article AUY11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.

Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) ne doivent pas être laissés à nus

Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites.

Par souci d'harmonisation, il est exigé, en cas de clôtures, la réalisation de clôture en grillage discret, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur de deux mètres, à l'alignement des voies.

Article AUY12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations fixées à l'article 5 des dispositions générales s'appliquent.

Article AUY13 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer :

- en bordure Est, d'une bande boisée relativement dense d'une emprise globale de 5 mètres de large, composée d'essences locales et diversifiées mêlant essences caduques et persistantes.

- en bordure nord, d'une haie champêtre doublée de plantations éparses sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composées d'essences locales et diversifiées mêlant essences caduques et persistantes. Les essences présentes dans le massif boisé attenant doivent être favorisées.

- Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits. »

Article AUY14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article AUY15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUY16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil - en particulier lors de la réalisation de voies nouvelles - des gaines et conduites souterraines pour les réseaux de télécommunication, de télédistribution et numérique seront installées.

ZONE A

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception :

- des travaux, affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière et de mise en œuvre des mesures associées de suppression, réduction et, au besoin, compensation des incidences sur l'environnement.
- de celles admises sous conditions à l'article A2.

Sont interdits les travaux, les installations et constructions de nature à :

- aggraver le risque d'inondation dans le secteur identifié au zonage
- porter atteinte aux continuités écologiques identifiées au zonage

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#), excepté dans le secteur Ap
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés
- le changement de destination des constructions existantes identifiées conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme après avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Peuvent être admises les extensions des constructions d'habitation à condition de :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ne pas dépasser une hauteur de 6.50 mètres à l'égout ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faitage de la construction d'habitation.
- ne pas dépasser 40m² en emprise nouvelle par rapport à celle existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Peuvent être admises les annexes des constructions d'habitation à condition de :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- se situer à moins de 25m maximum de distance de l'habitation, dans l'unité foncière de l'habitation
- ne pas dépasser une hauteur de 4m50 au faitage
- ne pas dépasser la limite de 150m² d'emprise nouvelle par rapport à celle existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sans que l'emprise par annexe ne dépasse 50m²

Dans le secteur Ah, peuvent en outre être autorisées des constructions à condition de :

- ne pas dépasser une hauteur de 6m50 à l'égout
- ne pas dépasser une emprise de 600m² par unité foncière.

Dans le secteur AP, l'extension des bâtiments agricoles est autorisée dans la limite de 25 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Article A3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départementale devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article A5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait, d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et :

- l'axe de la voie, de 5 mètres minimum des voies communales,
- l'axe de la voie, de 10 mètres minimum des voies départementales,
- l'axe de la voie, de 35 mètres minimum de la RD 137,

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les extensions et les annexes des constructions implantées dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.
- les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les contraintes topographiques le justifient

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait :

- d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite séparative, de 5 mètres minimum.
- d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite de zone N, de 10 mètres minimum.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les installations nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales
- les extensions des constructions d'habitation implantée dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 600m² par unité foncière.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser une hauteur de 6.50 mètres à l'égout ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faitage de la construction initiale.

Dans le secteur Ah, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6,50m à l'égout.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Interventions sur des édifices anciens

Les interventions sur les édifices anciens devront se faire dans le respect :

- de la simplicité du volume initial,
- de la qualité des matériaux d'origine (de maçonnerie, de couverture, de menuiseries),
- de l'ordonnancement et de l'aspect des façades d'origine

Les surélévations ou extensions d'édifices anciens pourront être interdits si elles sont de nature à porter atteinte au volume initial.

Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux » et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Les clôtures d'origine seront restaurées dans la mesure du possible ; les interventions devront se faire dans le respect de leurs dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, décor).

Constructions nouvelles

Les volumes seront simples.

Les constructions d'architecture traditionnelle étrangère à la région (tels que chalet en rondins de bois, ...) sont interdites.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués (tels que briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Dans le cas d'une toiture en tuile, la pente des toitures sera comprise entre 25 et 33%.

Sur rue, les murs de clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur d'1,00 mètre, excepté :

- pour les clôtures des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- en prolongation d'une façade d'habitation, sans pouvoir dépasser 1,50 mètre.

Les murs de clôtures peuvent être surmontés, d'une grille ou d'un grillage ou doublés d'une haie.

Les matériaux précaires ou à vieillissement rapides (canisses, brandes, etc.) sont interdits.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie
- d'un grillage doublé ou non d'une haie
- d'une barrière, doublée ou non d'une haie

Article A12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Article A13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les dispositions fixées à l'annexe 3 sont pris en compte.

La végétation existante servant de protection ou susceptible de favoriser l'insertion des nouvelles constructions ou aires de stockage sera conservée.

La plantation d'un bosquet d'arbres sera exigée lors d'une nouvelle construction pour en diminuer l'impact visuel. Des essences forestières locales ou fruitières seront employées.

Article A14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article A15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE N

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception

- des travaux, affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière et de mise en œuvre des mesures associées de suppression, réduction et, au besoin, compensation des incidences sur l'environnement.
- de celles admises sous conditions à l'article N2.

Sont interdits les travaux, les installations et constructions de nature à :

- aggraver le risque d'inondation dans le secteur identifié au zonage
- porter atteinte aux continuités écologiques identifiées au zonage

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés

Peuvent être admises les extensions des constructions d'habitation à condition de :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ne pas dépasser une hauteur de 6 mètres à l'égout ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faîtage de la construction d'habitation.
- de ne pas dépasser 40m² en emprise nouvelle par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Article N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, avec un minimum de trois mètres de large.

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

Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (cf. annexe 1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur utilisable minimale de quatre mètres de large d'emprise globale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, dans le cas d'un raccordement difficile ou dans le cas où l'unité de projet se situe dans la zone d'assainissement individuel défini au zonage d'assainissement approuvé (cf. pièces 6 du PLU), l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait de la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution et après validation de la Direction des Infrastructures du Conseil Général.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Un traitement des eaux de ruissellement, de lessivage des zones imperméables ou de stockage des sites artisanaux sera exigé.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré) à condition que les débits de fuite dans le réseau collectif soient équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départemental devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunications et d'électricité dans la partie privative doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article N5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait, d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et :

- l'axe de la voie, de 5 mètres minimum des voies communales,
- l'axe de la voie, de 10 mètres minimum des voies départementales,
- l'axe de la voie, de 35 mètres minimum de la RD 137,

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les extensions et les annexes des constructions implantées dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.
- les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les contraintes topographiques le justifient

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite séparative ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes EDF, etc.).
- les installations nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales
- les extensions des constructions d'habitation implantée dans la marge de recul, sans que la marge de recul de la construction initiale ne puisse être réduite.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 – Emprise au sol des constructions

En cas d'extension d'une construction d'habitation, l'emprise nouvelle ne peut dépasser 40m².

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser une hauteur de 6.50 mètres à l'égout ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faitage de la construction initiale.

Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Interventions sur des édifices anciens

Les interventions sur les édifices anciens devront se faire dans le respect :

- de la simplicité du volume initial,
- de la qualité des matériaux d'origine (de maçonnerie, de couverture, de menuiseries),
- de l'ordonnancement et de l'aspect des façades d'origine

Les surélévations ou extensions d'édifices anciens pourront être interdits si elles sont de nature à porter atteinte au volume initial.

Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux » et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Les clôtures d'origine seront restaurées dans la mesure du possible ; les interventions devront se faire dans le respect de leurs dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, décor).

Constructions nouvelles

Les volumes seront simples.

Les constructions d'architecture traditionnelle étrangère à la région (tels que chalet en rondins de bois, ...) sont interdites.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués (tels que briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Dans le cas d'une toiture en tuile, la pente des toitures sera comprise entre 25 et 33%.

Sur rue, les murs de clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur d'1,00 mètre, excepté :

- pour les clôtures des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- en prolongation d'une façade d'habitation, sans pouvoir dépasser 1,50 mètre.

Les murs de clôtures peuvent être surmontés, d'une grille ou d'un grillage ou doublés d'une haie.

Les matériaux précaires ou à vieillissement rapides (canisses, brandes, etc.) sont interdits.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie
- d'un grillage doublé ou non d'une haie
- d'une barrière, doublée ou non d'une haie

Article N12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Article N13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les dispositions fixées à l'annexe 3 sont pris en compte.

La végétation existante servant de protection ou susceptible de favoriser l'insertion des nouvelles constructions et aires (de stationnement, de stockage, etc.) sera conservée.

La plantation d'un bosquet d'arbres sera exigée lors d'une nouvelle construction pour en diminuer l'impact visuel. Des essences forestières locales ou fruitières seront employées.

Article N14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article N15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE NS

Article NS1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception des constructions, installations aménagements, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article NS2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé.

Article NS5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article NS6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait, d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et l'axe de la voie, de 5 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation publique.

Article NS7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait d'une distance comptée horizontalement entre la façade de la construction et la limite séparative, de 5 mètres minimum.

Article NS8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NS9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article NS11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article NS12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Article NS13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Non réglementé

Article NS14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article NS15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article NS16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ANNEXE 1

VOIES UTILISABLES PAR DES ENGINS DE SECOURS ET DE
LUTTE CONTRE L'INCENDIE

VOIES ENGINS

La voie engin est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur utilisable : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;

Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo newtons soit 13 tonnes (dont 40 sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;

Rayon intérieur minimum de braquage : 11 mètres ;

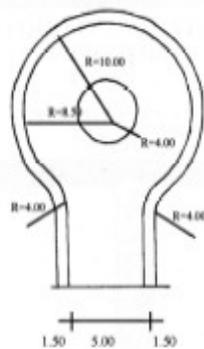
Sur largeur : $S = \frac{15}{R}$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres

(S et R étant exprimés en mètres) ;

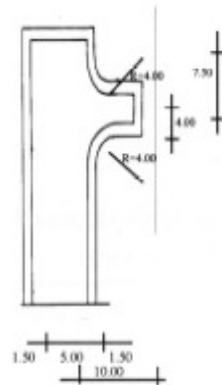
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

Pente inférieure à 15 %

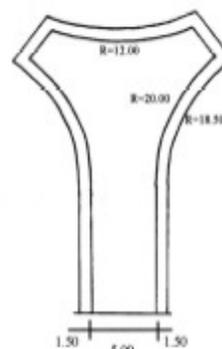
Cul de sac : au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y aura lieu de porter la largeur utilisable à 5 mètres et mettre en place une des trois solutions suivantes :



RAQUETTE CIRCULAIRE



RAQUETTE EN T



RAQUETTE EN Y

ANNEXE 2

JORF n°163 du 14 juillet 1996
CIRCULAIRE

Circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables
NOR: EQUU9600585C

Paris, le 24 avril 1996.

1. La politique à mettre en œuvre

La circulaire du 24 janvier 1994 définit les objectifs arrêtés par le Gouvernement en matière de gestion des zones inondables, qui sont d'arrêter les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, de préserver les capacités de stockage et d'écoulement des crues et de sauvegarder l'équilibre et la qualité des milieux naturels. Ces objectifs doivent vous conduire à mettre en œuvre les principes suivants :

- veiller à ce que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts ;
- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions, dans les zones d'expansion des crues ;
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

Il nous semble nécessaire de souligner que le respect de ces objectifs et l'application de ces principes conduit à abandonner certaines pratiques préconisées pour l'établissement des anciens plans d'exposition aux risques, et notamment la délimitation des zones rouges, bleues et blanches à partir de la gravité des aléas et de la vulnérabilité des terrains exposés.

La réalisation des P.P.R. implique donc de délimiter notamment :

- les zones d'expansion de crues à préserver, qui sont les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important, comme les terres agricoles, espaces verts, terrains de sport, etc. ;
- les zones d'aléas les plus forts, déterminées en plaine en fonction notamment des hauteurs d'eau atteintes par une crue de référence qui est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière.

Le développement urbain de ces deux types de zones sera soit interdit, soit strictement contrôlé. Toutefois, dans ces zones, les mesures d'interdiction ou de contrôle strict ne doivent pas vous conduire à remettre en cause la possibilité pour leurs occupants actuels de mener une vie ou des activités normales, si elles sont compatibles avec les objectifs de sécurité recherchés.

2. Dispositions applicables aux constructions existantes

L'article 5 du décret du 5 octobre 1995 précité précise dans quelles limites les mesures relatives à l'existant peuvent être prises.

Ainsi ne peuvent être interdits les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R., notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée.

En outre, les travaux qui seraient imposés à des biens régulièrement construits ou aménagés sont limités à un coût inférieur à 10 p. 100 de la valeur des biens concernés.

Par ailleurs, les réparations ou reconstructions de biens sinistrés ne peuvent être autorisées que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite. En conséquence, la reconstruction après destruction par une crue torrentielle ne pourra être autorisée.

2.1. Réduction de la vulnérabilité

Les P.P.R. doivent viser à assurer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées.

Vous veillerez donc à permettre, et, le cas échéant, à imposer les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque et à l'inverse à interdire les aménagements nouveaux de locaux à usage d'habitation ou des extensions significatives à rez-de-chaussée.

Les aménagements autorisés ne doivent toutefois pas conduire à augmenter la population exposée dans les zones soumises aux aléas les plus forts, et en particulier à créer de nouveaux logements. Dans ces mêmes zones il est utile d'imposer la mise hors d'eau des réseaux et équipements et l'utilisation de matériaux insensibles à l'eau lors d'une réfection

ou d'un remplacement.

Par ailleurs, il est nécessaire d'imposer dans les mêmes conditions, et sur l'ensemble des zones inondables, les dispositifs visant à empêcher la dispersion d'objets ou de produits dangereux, polluants ou flottants.

Nous vous rappelons que sur certains aménagements existants susceptibles de perturber l'écoulement ou le stockage des eaux de crue (ouvrages d'art, ouvrages en rivière, remblais), vous pouvez, dans le cadre du P.P.R., imposer des travaux susceptibles de réduire les risques en amont comme en aval de ces ouvrages. En application de l'article 10 de la loi no 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, pour les ouvrages soumis au régime d'autorisation ou de déclaration, qu'ils se situent ou non dans l'emprise d'un P.P.R., vous pouvez imposer par arrêté toutes prescriptions spécifiques permettant de garantir les principes mentionnés à l'article 2 de la même loi.

2.2. Maintien de la capacité d'écoulement et d'expansion des crues

Cet objectif vous conduira à interdire, dans les zones d'aléa le plus fort, toute augmentation d'emprise au sol des bâtiments (à l'exception de celles visant à la création des locaux à usage sanitaire, technique ou de loisirs indispensables) ainsi que les clôtures dont la conception constituerait un obstacle à la libre circulation des eaux.

Il vous conduira aussi, en dehors de ces zones, à ne permettre que des extensions mesurées dans des limites strictes tenant compte de la situation locale.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions applicables à l'existant décrites ci-dessus :

- dans les zones d'expansion des crues, pour tenir compte des usages directement liés aux terrains inondables ; c'est le cas des usages agricoles et de ceux directement liés à la voie d'eau lorsque ces activités ne peuvent s'exercer sur des terrains moins exposés ;
- dans les autres zones inondables, pour les centres urbains ; ceux-ci se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services.

Les dispositions de la présente circulaire doivent être mises en œuvre dès à présent dans les projets de P.P.R. en cours d'étude. Nous vous rappelons également qu'à titre de mesure de sauvegarde, vous devez faire application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU BATI EXISTANT DANS LES ZONES INONDABLES Annexe : exemples de mesures applicables et champ d'application

.....

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO no 0163 du 14/07/96 Page 10643 a 10646

.....

Le ministre de l'équipement, du logement,
des transports et du tourisme,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'architecture
et de l'urbanisme,
C. Bersani

Le ministre de l'environnement,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de la prévention des pollutions et des risques,

délégué aux risques majeurs,

G. Defrance Le directeur de l'eau,

J.-L. Laurent

JORF n°237 du 11 octobre 1995

DECRET

Décret no 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.

NOR: ENVP9530058D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'environnement,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique;

Vu le code de l'urbanisme;

Vu le code forestier;

Vu le code pénal;

Vu le code de procédure pénale;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L.111-4;

Vu la loi no 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, notamment ses articles 40-1 à 40-7 issus de la loi no 95-101 du 2 février 1995;

Vu la loi no 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, et notamment son article 16; Vu le décret no 90-918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs;

Vu le décret no 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique;

Vu le décret no 95-630 du 5 mai 1995 relatif au commissionnement et à l'assermentation d'agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la loi no 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète:

TITRE Ier

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ELABORATION DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS
PREVISIBLES

Art. 1er. - L'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles mentionnés aux articles 40-1 à 40-7 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée est prescrit par arrêté du préfet. Lorsque le périmètre mis à l'étude s'étend sur plusieurs départements, l'arrêté est pris conjointement par les préfets de ces départements et précise celui des préfets qui est chargé de conduire la procédure.

Art. 2. - L'arrêté prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles détermine le périmètre mis à l'étude et la nature des risques pris en compte; il désigne le service déconcentré de l'Etat qui sera chargé d'instruire le projet. L'arrêté est notifié aux maires des communes dont le territoire est inclus dans le périmètre; il est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Art. 3. - Le projet de plan comprend:

1o Une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles compte tenu de l'état des connaissances;

2o Un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1o et 2o de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée;

3o Un règlement précisant en tant que de besoin:

- les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones en vertu du 1o et du 2o de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée;

- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mentionnées au 3o de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée et les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan, mentionnées au 4o du même article. Le règlement mentionne, le cas échéant, celles de ces mesures dont la mise en oeuvre est obligatoire et le délai fixé pour leur mise en oeuvre.

Art. 4. - En application du 3o de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée, le plan peut notamment:

- définir des règles relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant son secteur d'application et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation ou l'intervention des secours;

- prescrire aux particuliers ou à leurs groupements la réalisation de travaux contribuant à la prévention des risques et leur confier la gestion de dispositifs de prévention des risques ou d'intervention en cas de survenance des phénomènes considérés;

- subordonner la réalisation de constructions ou d'aménagements nouveaux à la constitution d'associations syndicales chargées de certains travaux nécessaires à la prévention des risques, notamment l'entretien des espaces et, le cas échéant, la réalisation ou l'acquisition, la gestion et le maintien en condition d'ouvrages ou de matériels.

Le plan indique si la réalisation de ces mesures est rendue obligatoire et, si oui, dans quel délai.

Art. 5. - En application du 4o de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée, pour les constructions, ouvrages, espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du plan, le plan peut définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Ces mesures peuvent être rendues obligatoires dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence.

Toutefois, le plan ne peut pas interdire les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan ou, le cas échéant, à la publication de l'arrêté mentionné à l'article 6 ci-dessous, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée.

En outre, les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 p. 100 de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

Art. 6. - Lorsque, en application de l'article 40-2 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée, le préfet a l'intention de rendre immédiatement opposables certaines des prescriptions d'un projet de plan relatives aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux, il en informe le maire de la ou des communes sur le territoire desquelles ces prescriptions seront applicables. Ces maires disposent d'un délai d'un mois pour faire part de leurs observations.

A l'issue de ce délai, ou plus tôt s'il dispose de l'avis des maires, le préfet rend opposables ces prescriptions, éventuellement modifiées, par un arrêté qui fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et dont une copie est affichée dans chaque mairie concernée pendant un mois au minimum.

Les documents relatifs aux prescriptions rendues ainsi opposables dans une commune sont tenus à la disposition du public en préfecture et en mairie.

Mention de cette mesure de publicité est faite avec l'insertion au Recueil des actes administratifs et avec l'affichage prévus à l'alinéa précédent.

L'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent article rappelle les conditions dans lesquelles les prescriptions cesseraient d'être opposables conformément aux dispositions de l'article 40-2 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée.

Art. 7. - Le projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles est soumis à l'avis des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles le plan sera applicable.

Si le projet de plan contient des dispositions de prévention des incendies de forêt ou de leurs effets, ces dispositions sont aussi soumises à l'avis des conseils généraux et régionaux concernés.

Si le projet de plan concerne des terrains agricoles ou forestiers, les dispositions relatives à ces terrains sont soumises à l'avis de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière.

Tout avis demandé en application des trois alinéas ci-dessus qui n'est pas rendu dans un délai de deux mois est réputé favorable.

Le projet de plan est soumis par le préfet à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 11-4 à R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A l'issue de ces consultations, le plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis recueillis, est approuvé par arrêté préfectoral. Cet arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Une copie de l'arrêté est affichée dans chaque mairie sur le territoire de laquelle le plan est applicable pendant un mois au minimum.

Le plan approuvé est tenu à la disposition du public en préfecture et dans chaque mairie concernée. Cette mesure de publicité fait l'objet d'une mention avec les publications et l'affichage prévus aux deux alinéas précédents.

Art. 8. - Un plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié selon la procédure décrite aux articles 1er à 7 ci-dessus. Toutefois, lorsque la modification n'est que partielle, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article 7 ne sont effectuées que dans les communes sur le territoire desquelles les modifications proposées seront applicables. Les documents soumis à consultation ou enquête publique comprennent alors:

1o Une note synthétique présentant l'objet des modifications envisagées;

2o Un exemplaire du plan tel qu'il serait après modification avec l'indication, dans le document graphique et le règlement, des dispositions faisant l'objet d'une modification et le rappel, le cas échéant, de la disposition précédemment en vigueur.

L'approbation du nouveau plan emporte abrogation des dispositions correspondantes de l'ancien plan.

TITRE II
DISPOSITIONS PENALES

Art. 9. - Les agents mentionnés au 1o de l'article 40-5 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée sont commissionnés et assermentés dans les conditions fixées par le décret du 5 mai 1995 susvisé.

TITRE III
DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 10. - Le code de l'urbanisme est modifié ainsi qu'il suit:

I. - L'article R. 111-3 est abrogé.

II. - L'article R. 123-24 est complété par un 9o ainsi rédigé:

<< 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article 40-2 de la loi no 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. >> III. - L'article R. 421-38-14, le 4o de l'article R. 442-6-4 et l'article R. 442-14 du code de l'urbanisme sont abrogés. Ils demeurent toutefois en vigueur en tant qu'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des plans de surfaces submersibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article 40-6 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée.

IV. - Le dernier alinéa de l'article R. 460-3 est complété par le d ainsi rédigé:

<< d) Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application de la loi no 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. >> V. - Le B du IV (Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique) de la liste des servitudes d'utilité publique annexée à l'article R. 126-1 est remplacé par les dispositions suivantes:

<< B. - Sécurité publique

<< Plans de prévention des risques naturels prévisibles établis en application de la loi no 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

<< Documents valant plans de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article 40-6 de la loi no 87-565 du 22 juillet 1987 précitée.

<< Servitudes instituées, en ce qui concerne la Loire et ses affluents, par les articles 55 et suivants du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure.

<< Servitudes d'inondation pour la rétention des crues du Rhin résultant de l'application de la loi no 91-1385 du 31 décembre 1991 portant diverses dispositions en matière de transports.

<< Servitudes résultant de l'application des articles 7-1 à 7-4 de la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. >>

Art. 11. - Il est créé à la fin du titre II du livre Ier du code de la construction et de l'habitation un chapitre VI intitulé: << Protection contre les risques naturels >> et comportant l'article suivant:

<< Art. R. 126-1. - Les plans de prévention des risques naturels prévisibles établis en application des articles 40-1 à 40-7 de la loi no 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs peuvent fixer des règles particulières de construction, d'aménagement et d'exploitation en ce qui concerne la nature et les caractéristiques des bâtiments ainsi que leurs équipements et installations. >>

Art. 12. - A l'article 2 du décret du 11 octobre 1990 susvisé, le 1o est remplacé par les dispositions suivantes:

<< 1o Où existe un plan particulier d'intervention établi en application du titre II du décret du 6 mai 1988 susvisé ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application de la loi du 22 juillet 1987 susvisée; >>.

Art. 13. - Sont abrogés:

1o Le décret du 20 octobre 1937 relatif aux plans de surfaces submersibles; 2o Le décret no 92-273 du 23 mars 1992 relatif aux plans de zones sensibles aux incendies de forêt;

3o Le décret no 93-351 du 15 mars 1993 relatif aux plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.

Ces décrets demeurent toutefois en vigueur en tant qu'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des plans de surfaces submersibles, des plans de zones sensibles aux incendies de forêt et des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article 40-6 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée.

Art. 14. - Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement et des transports, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'agriculture, de la pêche et de l'alimentation, le ministre du logement et le ministre de l'environnement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au

AR Prefecture

017-211702360-20250410-2025PLU1-AU
Reçu le 22/04/2025

Commune de MIRAMBEAU
Règlement

Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 5 octobre 1995.

ALAIN JUPPE
Par le Premier ministre:
Le ministre de l'environnement,

CORINNE LEPAGE

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
JACQUES TOUBON
Le ministre de l'aménagement du territoire,

de l'équipement et des transports,

BERNARD PONS

Le ministre de l'intérieur,
JEAN-LOUIS DEBRE
Le ministre de l'agriculture,

de la pêche et de l'alimentation,

PHILIPPE VASSEUR

Le ministre du logement,
PIERRE-ANDRE PERISSOL

ANNEXE 3

Travaux concernant la ripisylve et les rives des cours d'eau

Des plaquettes de conseil pour les travaux en rive des cours d'eau sont disponibles en mairie (Guide pratique des rivières – les bonnes pratiques aux bords des cours d'eau). Leur consultation préalable à toute demande d'autorisation de travaux, coupes et abattages est fortement recommandée.

Les travaux d'entretien devront être assurés de manière régulière et de manière à assurer l'écoulement naturel des eaux, la bonne tenue des berges et la préservation de la faune et de la flore. L'extraction de matériaux ne pourra pas se faire sans l'avis préalable du technicien rivières de la Communauté de Communes de Haute Saintonge qui pourra soumettre l'autorisation au respect d'une technique et d'une période de travaux.

La végétation naturelle des berges (ripisylve) sera conservée : elle se compose d'arbres (Frênes, Aulnes, Saules, ...), d'arbustes (Sureau, Cornouiller sanguin, ...) et d'herbacées (Carex, Iris, Roseau, ...). En cas de replantation, le conseil du technicien rivières peut être demandé. Une bande enherbée associée à la ripisylve sera conservée.

Les espèces autochtones sont à privilégier :

Pour les arbres : Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Saule blanc (*Salix alba*)

Pour les arbustes : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Aubépine (*Crataegus monogyna*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Sureau nord (*Sambucus nigra*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*).

Une plantation doit être la plus naturelle possible, en disposant les plants de manière aléatoire, arbres ou arbustes de la même espèce côte à côte ou non, à 1m minimum du haut de la berge, en quinconces en alternant les plants sur les deux berges quand cela est possible.

Pour assurer une reprise des plants, il est préférables de planter des essences adaptées localement (sols et climats), choisir des essences locales et non envahissantes, utiliser des jeunes plants (2 à 3 ans) d'environ 50cm, à racines nues.

L'entretien par coupe à blanc ou par désherbage chimique sont interdits.

L'abandon des branches issues des coupes dans le cours d'eau est interdit.

L'entretien mécanique de la ripisylve se fera par un lamier à scies, réalisant des coupes franches, réduisant la transmission des maladies et favorisant la régénération de la végétation.

Les plantations en zone d'élevage doivent être impérativement être protégées et mises en défens. Pour cela la pose d'une clôture agricole en retrait de la berge suffit.

La divagation du bétail sur les rives est à proscrire ; la pose d'une clôture d'éloignement du bétail est à mettre en place.

L'aménagement de descentes empierrée et stabilisée est admis uniquement dans le cas de la nécessité d'une activité d'élevage et dans des zones où le risque d'érosion et d'accumulation d'embâcle sont limités et la lame d'eau à l'étiage est suffisante et en pied de berge.

Toute station d'espèces exotiques envahissantes (Jussie, Renouée du Japon, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil...) devra être signalée au technicien rivières de la Communauté de Communes de Haute Saintonge, qui encadrera les travaux d'élimination. En cas de doute sur les plantes exotiques envahissantes, une information peut être trouvée sur le site internet de l'observation régional des plantes exotiques envahissantes des écosystèmes aquatiques de Poitou Charentes (www.ORENVA.org).

Le traitement chimique est interdit. L'arrachage ou le fauchage sans précaution ni information est à proscrire.

La végétation des berges par des espèces exotiques est interdite.

LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART. L151-19

Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt et objectif de protection
Ensemble du château et du parc de Mirambeau	Centre ville de Mirambeau Parcelles : 88, 89, 90, 123, 32, 127, 128, 119	- Maintien des composantes architecturales et paysagères en place (spécificités architecturales, dépendances, mur d'enceinte en pierre de pays, arbres remarquables...) - Maintien des vues sur le château. - Renouvellement des essences boisées du parc. - Proscrire des haies denses de conifères.
Ensemble du domaine du Joyau	Partie nord de la commune. Parcelles : 34, 35, 36, 37	- Maintien des composantes architecturales et paysagères en place (spécificités architecturales, dépendances, mur d'enceinte en pierre de pays, arbres remarquables...).
Moulin du « Champ de Foire » ou « Chagard »	Centre ville de Mirambeau Parcelle 194	- Maintien des vestiges du moulin. - Restauration respectueuse de la typologie et des matériaux traditionnels
Moulin de « La Plaine »	Hameau de La Plaine en bordure de la RD 730 / Partie nord de la commune Parcelle 7	
Moulin de « La Martine »	Moulin situé au sud du hameau de La Martine / Partie Nord de la commune Parcelle 60.	
Moulin du « Moulin Martin »	Moulin situé en partie nord de la commune Parcelle 98	
Deux moulins de « Moulins des Heards »	Moulins situés en partie nord de la commune dans le village de Moulin des Heards Parcelles 87 et 114	
Moulin de « Nadeau » ou « Bernard »	Moulin situé au nord du village de Nadeau / Partie centrale de la commune Parcelle 67	
Moulin de « Naudinet »	Moulin situé dans une propriété du hameau de Naudinet Parcelle 332	
Moulin de « Maguenaud »	Moulin situé au nord du village de Maguenaud / Partie centrale de la commune Parcelle 145	
Parc Chotard	Centre ville de Mirambeau Parcelles 4,5 et 18p	
Coteau de Pechevre	Partie sud de l'agglomération Parcelle 308p	- Maintien de la végétation naturelle
Lavoir des Sept Fonts	Centre-ville de Mirambeau / la Gare Parcelle AB107	- Restauration respectueuse de la typologie et des matériaux traditionnels - Maintien de l'usage et de l'accès public à l'eau
Lavoir de Chez Amiaud	Chez Amiaud Partie Est de la commune Parcelle ZT387	
Lavoir de Fond Vilaine	Fond Vilaine Parcelle ZP218	
Lavoir de Chez Mars	Chez Mars Parcelle ZB179	
Lavoir de Chez Mouillé	Chez Mouillé Parcelle ZB077	

AR Prefecture017-211702360-20250410-2025PLU1-AU
Reçu le 22/04/2025Commune de MIRAMBEAU
Règlement

Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt et objectif de protection
Pelouses mésophiles (Cor34.32 / 6210)	Le Joyau - Parcelle 38 ; La Plaine – parcelle 343 et 15 ; L'ancoute, parcelles 11, 14p, 361, 362 ; Pechevre, parcelle 308p ; Les Champs du Roy parcelle 206p	- Habitat d'intérêt communautaire - Maintien en l'état de pelouse – gestion extensive