



Commune de Cléry-sur-Somme

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

APPROBATION
Vue pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
Le Maire

SOMMAIRE

NOTICE	6
Que détermine le PLU ?	7
Comment utiliser les documents	7
Principes schématiques des dispositions réglementaires	9
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	10
Article 1 – Champ d’application du PLU	11
Article 2 – Portées respectives du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols.....	11
Article 3 - Les prescriptions du plan local d’urbanisme.....	14
Article 4 – Division du territoire en zones	16
Article 5 – Équipements publics ou d’intérêt collectif.....	17
Article 6 – Travaux d’isolation thermique et phonique par l’extérieur.....	17
Article 7 – Adaptations mineures	18
Article 8 - Clôtures	18
Article 9 – Permis de démolir	18
Article 10 – Droit de préemption urbain	18
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
I. ZONE U	20
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	20
INFORMATIONS	20
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	21
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol.....	22
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol.....	26

II. ZONE UE	28
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	28
INFORMATIONS	28
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	29
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol.....	29
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol.....	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	34
I. ZONE 1AUE	35
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	35
INFORMATIONS	35
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	36
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol.....	36
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol.....	40
II. ZONE 2AU.....	41
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	41
INFORMATIONS	41
SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	42
SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....	42
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L’OCCUPATION DU SOL	44
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
I. ZONE A.....	46
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	46
INFORMATIONS	46
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	47

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	48
Section 3 - Possibilités d'occupation du sol.....	52
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
<hr/>	
I. ZONE N.....	54
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	54
INFORMATIONS	54
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	55
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	57
Section 3 - Possibilités d'occupation du sol.....	61

Notice

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1.** Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **U, Ui, UE, 1AU, 1AUE, 2AU, N, Ni, Nci, Nh, Nhi, Npe, Npei, Ns, Nj, Nji, Na, A, Ai, Ah, Ahi.**
- 2.** Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3.** Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

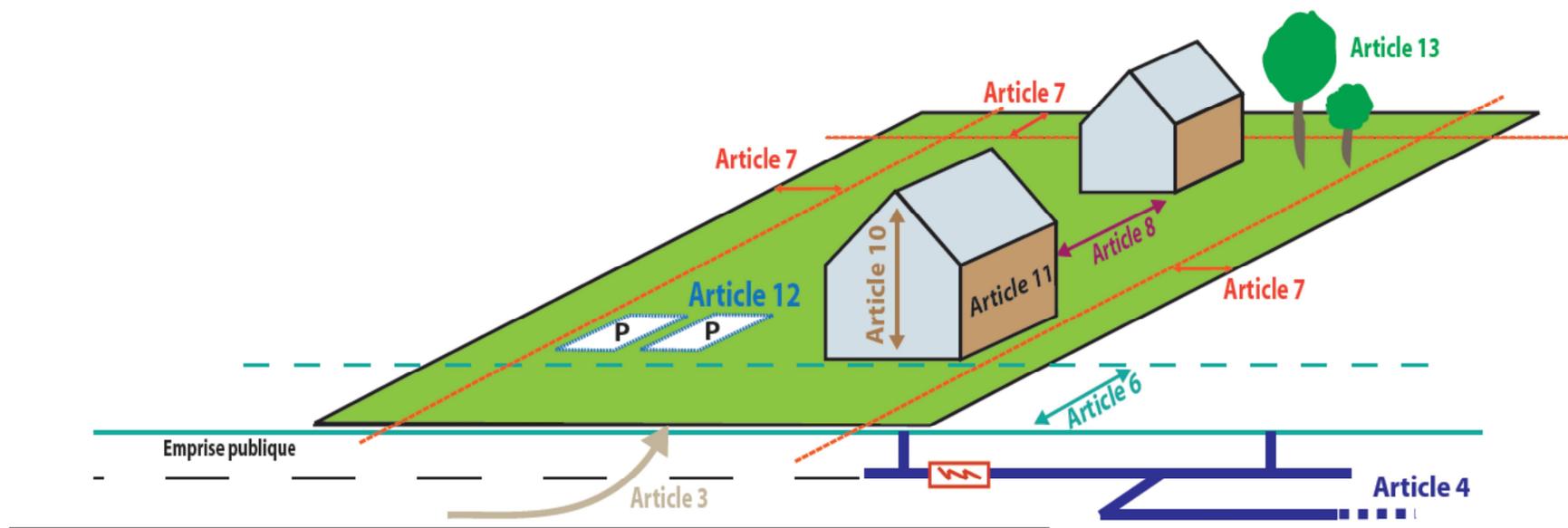
4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

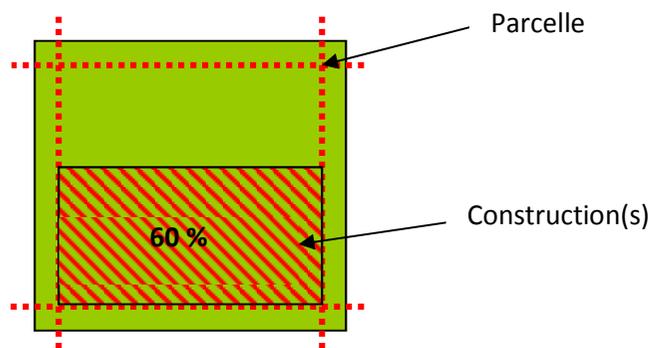
- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.

- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Article 9 :



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Cléry-sur Somme.

ARTICLE 2 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet 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.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie.

2°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **Article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **Article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **Article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- **Articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40.
- Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 3 - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par une hachure de couleur verte, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

3.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.3. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par une hachure couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.4. La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule). Ce préambule indique la présence soit de cavités soit d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègre un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **U** : zone urbaine mixte
 - **Ui** : secteur urbanisé inondable
- **UE** : zone urbaine à vocation d'activités mixtes

4.3 Les zones à urbaniser

- **1AUE** : zone à caractère naturel, destinée à être urbanisée, à vocation économique
- **2AU** : Zone à urbaniser à long terme.

4.2. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

- **A** : zone agricole protégée
 - **Ai** : zone agricole protégée inondable, concernée par la servitude du PPRi
 - **Ah** : habitat isolé en milieu agricole, sans lien avec cette activité

- **Ahi** : habitat isolé en milieu agricole, sans lien avec cette activité, inondable, concernée par la servitude du PPRI

4.3. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

La **zone N** concerne principalement les étangs de la Somme. Elle comporte des secteurs :

- **Ni** : secteur naturel protégé inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Nci** : secteur de terrain de camping inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Nh** : secteur naturel où les habitations sont autorisées sous condition spécifique, conformément au R123-8 du code de l'urbanisme,
- **Nhi** : secteur naturel où les habitations sont autorisées sous condition spécifique, conformément au R123-8 du code de l'urbanisme, inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Npe** : secteur autorisant l'implantation de cabanes de pêche,
- **Npei** : secteur autorisant l'implantation de cabanes de pêche inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Ns** : secteur sportif,
- **Nj** : secteur de jardins,
- **Nji** : secteur de jardins inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Na** : secteur autorisant les constructions et installations liées à l'aménagement de l'air de péage.

ARTICLE 5 – ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 8 - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R421-12 d), le Conseil Municipal de Cléry-sur-Somme par délibération, a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire.

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

ARTICLE 10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Zone U

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U est une zone urbaine mixte. Elle correspond au bourg de Cléry-sur-Somme et au hameau d'Omiécourt-les-Cléry.

Elle comprend un sous-secteur Ui, secteur urbanisé inondable, concerné par la servitude du PPRI.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque sismique très faible (niveau 1),*
- *Un risque lié à l'effondrement de cavités souterraines,*
- *Un risque inondation*
- *Un risque inondation par ruissellement et de coulées de boues,*
- *Un risque inondation par remontée de nappes phréatiques,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul.*

L'autoroute A1 qui traverse le territoire commune est :

- *Une voie bruyante de catégorie 3,*
- *Concernée par la loi Barnier.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article U1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits sauf conditions particulières fixées à l'article 2 :

- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux identifiés à l'article U2;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping et de caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- Les lotissements autres qu'à usage d'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf conditions particulières stipulées à l'article 2.

Dans le secteur Ui, l'implantation de structures hospitalières est interdite, conformément au PPRI.

Article U2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Sont admises les constructions et les installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 1.

Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :

- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisations des sols autorisés ;
- L'agrandissement ou la transformation installations classées pour la protection de l'environnement existantes, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces installations.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

Dans le secteur Ui, la construction de sous-sol est autorisée, sous réserve de moyens de vidanges adaptés. Sont également admis sous condition, la création de centre de secours.

Article U3 - Accès et Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les conditions de desserte de terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... - de faire aisément demi-tour.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Article U4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du PPRi.

Alimentation en eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un besoin en eau potable doivent être alimentées en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentations en eau et d'assainissement.

Eaux pluviales :

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique, téléphonique et câble :

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

Les branchements sur l'unité foncière doivent être enterrés.

Article U5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et diverses emprises du domaine public ou privé, existantes ou à créer

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement sur la voie. Les façades des constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres à condition de maintenir une continuité visuelle reliant les deux limites latérales de la parcelle à l'alignement.

Cette continuité visuelle doit être constituée :

- Par un ou des bâtiments annexes ;
- Par un muret ou un mur de clôture d'une hauteur maximum de 2,5 mètres, doublé ou non d'une haie vive ;
- Par un portail ;
- Par une haie vive.

Ces éléments pouvant être employés conjointement.

Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée de manière à assurer un débouché sécurisé sur le domaine public.

Le retrait peut être réduit à 1 mètre :

- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, et aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort ou l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade principale ou à l'emplacement des bâtiments existants.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- Cette distance peut être ramenée à 1 mètre pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, et aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Dans ce cas, leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- Cette distance est également ramenée à 1 mètre pour l'implantation des abris de jardins.
- L'implantation de bâtiments agricoles et à usage d'activités autorisée dans la zone est admise en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 5 mètres. Si leur hauteur est supérieure à 5 mètres, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 4 mètres, est exigée.

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

Non réglementé.

Article U9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article U10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables et 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des autres constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles et à usage d'activités autorisés dans la zone est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade ou de la section de construction.

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Article U11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements ou les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Façade, matériaux :

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

Toutefois, les murs en pignon et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant entre eux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les enduits et peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

Clôtures :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures en alignement sur la voie auront une hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles seront constituées :

- Soit par une haie vive, dense, composée d'espèces locales, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou muret surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, en harmonie avec les constructions principales.

Pour la partie en dur des murs ou murets, l'utilisation des matériaux doit être similaire à la construction. Cette partie pleine ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les clôtures implantées en limite latérale et de fond de parcelles devront avoir une hauteur maximale de 2,5 mètres pour les murs.

Article U12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la réalisation d'au moins deux places de stationnement couvertes ou non, aménageables sur la parcelle, exception faite des logements locatifs aidés par l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions s'implantant de manière jointive sur 3 limites parcellaires (latérales et à l'alignement).

Concernant le stationnement des 2 roues, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : une superficie de 0.75 m² pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Article U13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimé ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements ou espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie arbustive faisant écran.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article U15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

II. Zone UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine équipée, destinée à l'accueil d'activités économiques de type industrie, entrepôts artisanat, de bureaux (services) et d'équipements publics ou de constructions liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque sismique très faible (niveau 1),*
- *Un risque lié à l'effondrement de cavités souterraines,*
- *Un risque inondation*
- *Un risque inondation par ruissellement et de coulées de boues,*
- *Un risque inondation par remontée de nappes phréatiques,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul.*

L'autoroute A1 qui traverse le territoire commune est :

- *Une voie bruyante de catégorie 3,*
- *Concernée par la loi Barnier.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits sauf conditions particulières fixées à l'article 2 :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanning et les habitations légères de loisirs.

Article UE2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Sont admises :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et les entrepôts.
- L'extension, la rénovation des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les conditions de desserte de terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... - de faire aisément demi-tour.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du PPRi.

Alimentation en eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un besoin en eau potable doivent être alimentées en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentations en eau et d'assainissement.

Eaux pluviales :

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique, téléphonique et câble :

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

Les branchements sur l'unité foncière doivent être enterrés.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Si la nature ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et diverses emprises du domaine public ou privé, existantes ou à créer

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies existantes.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être écartées des limites séparatives de propriété, au moins d'une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions, une distance au moins égale à 4 mètres entre les bâtiments devra être respectée.

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- Dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Article UE9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article UE11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements ou les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Clôtures :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures en alignement sur la voie seront constituées d'une haie vive, dense, composée d'espèces locales, doublée ou non d'un grillage et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Article UE12 - Stationnement des véhicules

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

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimé ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements ou espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie arbustive faisant écran.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article UE15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Zone 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUE correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle destinée à l'accueil d'activités économiques de type entrepôts et logistiques.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque sismique très faible (niveau 1),*
- *Un risque lié à l'effondrement de cavités souterraines,*
- *Un risque inondation*
- *Un risque inondation par ruissellement et de coulées de boues,*
- *Un risque inondation par remontée de nappes phréatiques,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul.*

L'autoroute A1 qui traverse le territoire commune est :

- *Une voie bruyante de catégorie 3,*
- *Concernée par la loi Barnier.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUE1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits sauf conditions particulières fixées à l'article 2 :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions à usage agricole et les exploitations forestières ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping et de caravaning et les habitations légères de loisirs.

Article 1AUE2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Sont admises :

- Les constructions à usage d'entrepôts, et de logistique ;
- Les constructions à usage industriel.

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Aucun nouvel accès ne pourra être créé le long de la RD938. L'accès à la zone se fera par le giratoire existant.

Les conditions de desserte de terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... - de faire aisément demi-tour.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du PPRi.

Alimentation en eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un besoin en eau potable doivent être alimentées en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentations en eau et d'assainissement.

Eaux pluviales :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique, téléphonique et câble :

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

Les branchements sur l'unité foncière doivent être enterrés.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et diverses emprises du domaine public ou privé, existantes ou à créer

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies existantes.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions, une distance au moins égale à 4 mètres entre les bâtiments devra être respectée.

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- Dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout des toitures.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements ou les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Façade, matériaux :

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Clôtures :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles seront constituées d'une haie vive, dense, composée d'espèces locales, doublée ou non d'un dispositif à claire voie.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

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

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Un minimum de 15 % de la parcelle sera aménagé en espaces verts. Cette surface pourra inclure les dispositifs de stockage des eaux pluviales.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de chargement ainsi que les aires de stockage seront plantées en périphérie de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Un soin particulier sera porté aux marges de recul le long des voies existantes, et en limite des zones agricoles. Elles seront plantées d'essences locales.

Les citernes de gaz comprimé ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements ou espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie arbustive faisant écran.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 1AUE15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUE16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

II. Zone 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à long terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone n'est pas urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque sismique très faible (niveau 1),*
- *Un risque lié à l'effondrement de cavités souterraines,*
- *Un risque inondation*
- *Un risque inondation par ruissellement et de coulées de boues,*
- *Un risque inondation par remontée de nappes phréatiques,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul.*

L'autoroute A1 qui traverse le territoire commune est :

- *Une voie bruyante de catégorie 3,*
- *Concernée par la loi Barnier.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception des occupations mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Seules sont autorisées :

- Les affouillements est exhaussements liés aux occupations des sols autorisés dans la zone, à des travaux d'infrastructures routières et de circulation douce et à des aménagements paysagers ou hydrauliques.
- Les équipements collectifs, les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Accès et Voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et diverses emprises du domaine public ou privé, existantes ou à créer

Les constructions devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées devront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 2AU15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou qui accueillent des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un **secteur Ai** inondable concerné par la servitude du PPRI, un **secteur Ah** correspondant aux à l'habitat isolé en milieu agricole sans lien avec cet activité, et un **secteur Ahi**, correspondant à l'habitat isolé en milieu agricole, inondable, concerné par la servitude du PPRI.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque sismique très faible (niveau 1),*
- *Un risque lié à l'effondrement de cavités souterraines,*
- *Un risque inondation*
- *Un risque inondation par ruissellement et de coulées de boues,*
- *Un risque inondation par remontée de nappes phréatiques,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul.*

L'autoroute A1 qui traverse le territoire commune est :

- *Une voie bruyante de catégorie 3,*
- *Concernée par la loi Barnier.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits tous types d'occupation ou d'utilisation non mentionnés à l'article A2.

Article A2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural, si elles constituent un complément à l'activité agricole principale :
 - les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - ou à des aménagements liés à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'équipement collectif strictement nécessaire à la zone.
- Les installations de hutte de chasse lorsqu'elles ont été régulièrement autorisées.
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- La construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagement nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Sont autorisés dans le secteur Ai :

- Les bâtiments et installations agricoles pour le maraîchage, l'hortillonnage ou la pisciculture, hormis les bâtiments relevant du régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- Les aménagements et les constructions nécessaires pour la mise aux normes et la modernisation des bâtiments d'élevage dans le cadre de la réglementation existante,
- Les abris à claire-voie pour animaux.
- Conformément au PPRI, les bâtiments et installations agricoles y compris les serres permanentes et les bâtiments à vocation d'élevage, relevant ou non du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions neuves à usage d'habitation justifiée par la nécessité d'une présence in situ, sous réserve qu'il soient directement liés et indispensables au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Sont autorisés dans le secteur Ah :

- La rénovation et les extensions des constructions à usage d'habitation, sans générer la création de nouveaux logements.

Sont autorisés dans le secteur Ahi :

- La rénovation et les extensions des constructions à usage d'habitation, sans générer la création de nouveaux logements et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des travaux à effectuer.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les conditions de desserte de terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse lorsqu'elles ne peuvent être évitées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... - de faire aisément demi-tour.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Article A4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du PPRI.

Alimentation en eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un besoin en eau potable doivent être alimentées en eau potable soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un forage conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

Eaux pluviales :

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique, téléphonique et câble :

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

Les branchements sur l'unité foncière doivent être enterrés.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et diverses emprises du domaine public ou privé, existantes ou à créer

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites des voies existantes.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres.

En limite de la zone U, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 10 mètres.

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

Entre deux constructions, une distance au moins égale à 4 mètres entre les bâtiments devra être respectée.

Article A9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, et 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments usage d'activités agricoles dans la zone est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade ou de la section de construction.

En zone Ai, en ce qui concerne les constructions neuves à usage d'habitation, le premier niveau de plancher doit se situer à plus de 0.5 mètre au-dessus du niveau de référence.

Article A11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements ou les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Façade, matériaux :

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

Toutefois, les murs en pignon et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les enduits et peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

Pour les bâtiments à usage agricole, il est préconisé des matériaux d'aspect et de composition similaire au bardage.

Clôtures :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures en alignement sur la voie auront une hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles seront constituées :

- Soit par une haie vive, dense, composée d'espèces locales, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou muret surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, en harmonie avec les constructions principales.

Pour la partie en dur des murs ou murets, l'utilisation des matériaux doit être similaire à la construction. Cette partie pleine ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les clôtures implantées en limite latérale et de fond de parcelles devront avoir une hauteur maximale de 2,5 mètres pour les murs.

Article A12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la réalisation d'au moins deux places de stationnement couvertes ou non, aménageables sur la parcelle exception faite des logements locatifs aidés par l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Article A13 - Espaces libres et plantations

- Toute construction sera masquée par des plantations d'arbustes et arbres de haute tige avec des espèces d'essences locales.
- Les citernes de gaz comprimé ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements ou espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie arbustive faisant écran.
- Des éléments paysagers à préserver sont identifiés au titre du L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article A15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

I. Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles protégée en raison de la qualité du paysage et des sites.

La zone N est composée de 9 secteurs :

- **Ni** : secteur naturel protégé inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Nci** : secteur de terrain de camping inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Nh** : secteur naturel où les habitations sont autorisées sous condition spécifique, conformément au R123-8 du code de l'urbanisme,
- **Nhi** : secteur naturel où les habitations sont autorisées sous condition spécifique, conformément au R123-8 du code de l'urbanisme, inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Npe** : secteur autorisant l'implantation de cabanes de pêche,
- **Npei** : secteur autorisant l'implantation de cabanes de pêche inondable, concerné par la servitude du PPRI,
- **Ns** : secteur sportif,
- **Nj** : secteur de jardins,
- **Nji** : secteur de jardins inondable, concerné par la servitude du PPRI.
- **Na** : secteur autorisant les constructions et installations liées à l'aménagement de l'air de péage.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque sismique très faible (niveau 1),*
- *Un risque lié à l'effondrement de cavités souterraines,*
- *Un risque inondation*
- *Un risque inondation par ruissellement et de coulées de boues,*
- *Un risque inondation par remontée de nappes phréatiques,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul.*

L'autoroute A1 qui traverse le territoire commune est :

- Une voie bruyante de catégorie 3,
- Concernée par la loi Barnier.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits tous type d'occupation non spécifiés à l'article N2, notamment :

- L'habitat léger de loisir,
- La construction de nouvelles huttes de chasse,
- Tous travaux de creusement d'étangs, lagunes, plans d'eau,
- Tous travaux d'exhaussement, de remblaiement, y compris la création de digues ou chemins.

Article N2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous-condition en zone N :

- La reconstruction à l'identique, la modification ou l'extension mesurée (dans la limite de 10 m²) des huttes de chasse existantes, à périmètre de tir régulièrement autorisé, si le projet est situé sur la même parcelle et au même emplacement,
- Les travaux d'affouillement correspondant à
 - l'entretien, dans les règles de l'art, des étangs,
 - ou à la remise à l'état initial, dans les règles de l'art, de berges, plans d'eau, terrains, là où la situation peut l'exiger.

Sont admises en sus et uniquement dans le secteur Ni :

- La construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagement nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Sont admises en sus et uniquement dans les secteurs Nh et Nhi :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence dans le but l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 20m² d'emprise au sol sans générer la création de nouveaux logements.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher.

Sont admises en sus et uniquement dans les secteurs Nj :

- Les constructions annexes aux habitations (les abris de jardins et dépendances) dans la limite de 20 m² de surface de plancher par parcelle.
- Les piscines

Sont admises en sus et uniquement dans les secteurs Nji :

- Les constructions annexes aux habitations (les abris de jardins et dépendances) dans la limite de 20 m² de surface de plancher par parcelle.

Sont admises en sus et uniquement dans les secteurs Npe et Npei :

- Les abris de pêche, à l'exclusion de toute construction destinée à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 10 m² d'emprise au sol et de s'intégrer à l'environnement.

Sont admises en sus et uniquement dans le secteur Nci :

- Les aménagements et la remise aux normes des bâtiments existants.

Sont admises en sus et uniquement dans le secteur Ns :

- Les installations sportives.

Sont admises en sus et uniquement dans le secteur Na :

- Les constructions et installations liées à l'aménagement de l'air de péage.

Article N3 - Accès et Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les conditions de desserte de terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Article N4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du PPRI.

Alimentation en eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un besoin en eau potable doivent être alimentées en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentations en eau et d'assainissement.

Eaux pluviales :

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique, téléphonique et câble :

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

Les branchements sur l'unité foncière doivent être enterrés.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Si la nature ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et diverses emprises du domaine public ou privé, existantes ou à créer

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites des voies existantes.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- Dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres.

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

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- Dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Entre deux constructions, une distance au moins égale à 4 mètres entre les bâtiments devra être respectée.

Article N9 - Emprise au sol

Dans les secteurs Npe et Npei :

- Les abris de pêche, autorisés dans la limite d'un par îlot de propriété, ne peuvent excéder 10 m² d'emprise au sol.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Npe :

La hauteur des abris de pêche ne devra pas excéder 2,30 mètres à l'égout du toit.

Article N11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements ou les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture :

Dans les secteurs Npe, Npei et Nci :

Les toitures devront respecter les couleurs marron ou gris ardoise.

Façade, matériaux :

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

Toutefois, les murs en pignon et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les enduits et peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

Dans les secteurs Npe et Npei :

Les constructions seront d'aspect bois naturel.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essence locales doublées ou non de grillage.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Dans les secteurs Nh et Nhi :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement, aménageable sur la parcelle.

Article N13 - Espaces libres et plantations

- Toute construction sera masquée par des plantations d'arbustes et arbres de haute tige avec des espèces d'essences locales.

- Les citernes de gaz comprimé ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements ou espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie arbustive faisant écran.

Dispositions particulières à la sous-zone Npe :

- Des plantations d'espèces locales (saules, aulnes, frênes) devront être réalisées autour des abris de pêche pour les intégrer dans la végétation naturelle.

- Ces plantations seront en densité suffisante pour masquer les constructions depuis les plans d'eau et les fonds voisins.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article N15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.