

COMMUNE DE SAINT-VIVIEN-DE-BLAYE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5

Modification simplifiée n°1

Dossier Approuvé

Vu pour être annexé à la délibération en date du :	
--	--

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre 1. Règles applicables au secteur UA	9
Chapitre 2. Règles applicables au secteur UB	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
Chapitre 1. Règles applicables au secteur 2AUa	22
Chapitre 2. Règles applicables au secteur 2AUb	28
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
Chapitre unique. Règles applicables au secteur Aa	34
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	41
Chapitre unique. Règles applicables au secteur Na	42

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Vivien-de-Blaye.

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 – Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

→ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

→ Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

Dépendance :

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Article 6 – Densité

I – Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II – Surface de plancher (article L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article 7 – Éléments de paysage à préserver

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

Article 8 – Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

(dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones)

Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)".

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Article 10 – Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Article 11 – Dispositions spécifiques

Dans les zones concernées par des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

Article 12 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal).

Article 13 – Permis de démolir

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme.

Article 14 – Reconstruction d'un bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Articles 15 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

Articles 16 – Prescriptions relatives à la création ou à l'aménagement d'accès sur routes départementales

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} catégorie sont interdits.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Le centre routier départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou d'autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale (orientations d'aménagement spécifiques sur le secteur « Poche »).

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant (art 21 du règlement départemental de voirie). Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

Chapitre 1. Règles applicables au secteur UA

Le secteur UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Saint-Vivien-de-Blaye, affectées essentiellement à l'habitat et aux équipements. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

Ce secteur contient un sous-secteur UAa, sur le secteur des Allants, où des prescriptions architecturales particulières s'appliquent.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les entrepôts,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les campings,

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des bâtiments agricoles existants à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec l'environnement urbain et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée ;

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Hors agglomération :

Les nouveaux accès sur les routes départementales 132, 135 et 737 peuvent être refusés si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UA4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
 - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
 - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
 - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode

de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

Opérations de lotissement :

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Toitures :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 % et sont réalisées en tuiles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

En secteur UAa :

I - Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

Volumétrie

La volumétrie du bâti ancien (rapports largeur, longueur et hauteur, pente des toitures, disposition des constructions annexes, etc) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

Proportions

Les dispositions du bâti ancien (implantation, volumes, agencement, composition, percements etc) résultent des contraintes liées aux conditions climatiques, aux modes de mise en œuvre des matériaux, aux techniques de construction et aux usages propres de ce bâti. La restauration du bâti ancien devra tenir compte de ces différentes contraintes afin de ne pas dénaturer les spécificités : proportions et implantation des percements, traitement des éléments de modénature à l'identique...

Matériaux

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres de taille, maçonneries de moellons, terre cuite ...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

- les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés ; seuls les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière permettant d'assurer la pérennité de ce bâti et le confort des usagers seront admis.

- les couvertures seront en matériau de réemploi ou identiques à ceux existants (tuiles canal, tuiles plates, ardoises naturelles, tuiles mécaniques dites de "Marseille").

- les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes d'entrée, portes de garage...) seront en bois peint. Le dessin des fenêtres sera conforme aux dispositions d'origine (division des carreaux par des petits bois assemblés dans les cadres).

Coloration

La coloration du bâti ancien résulte de la teinte naturelle des matériaux employés (pierre, terre cuite, chaux, sable de carrière, bois ...) ; la coloration de certains éléments tels que les menuiseries ou les ferronneries permet leur mise en valeur par l'harmonie et la sobriété des nuances utilisées ; ainsi d'une manière générale, les menuiseries (fenêtres, portes, volets, volets bois y compris les pentures métalliques des volets) seront de teinte claire (gris clair, blanc cassé, gris coloré), les portes peintes de couleur sombre (bleu sombre, vert sombre ou rouge foncé) et les ferronneries peintes en noir ou en gris anthracite.

II - Bâti contemporain

En matière de bâti contemporain, il convient de distinguer l'architecture d'inspiration traditionnelle (architecture vernaculaire, architecture pavillonnaire...) et l'architecture d'expression résolument contemporaine. Les constructions nouvelles devront exprimer sans ambiguïté possible l'une ou l'autre de ces orientations.

- Pour ce qui concerne le bâti neuf d'inspiration traditionnelle, la conception (implantation, volumes, percements, proportions, matériaux, coloration ...) devra tenir compte du bâti existant, de l'organisation urbaine et paysagère caractérisant le lieu.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, plus particulièrement en ce qui concerne les points suivants :

Implantation :

L'implantation sera étudiée en continuité avec l'organisation urbaine environnante (implantation en ordre continu, selon les orientations de façades dominantes...). Elle sera également déterminée en accord avec les caractéristiques topographiques du terrain : implantation au plus près du terrain naturel afin d'éviter les effets de déblais et remblais artificiels;

Volumétrie :

La volumétrie sera étudiée en cohérence avec la simplicité et l'échelle du bâti traditionnel. Le plan sera de forme rectangulaire simple privilégiant un sens de faitage principal (proscrire en particulier les formes complexes et les volumes désaxés). La toiture sera à deux pentes symétriques, sans croupes ;

Traitement architectural :

La composition et la coloration seront en accord avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants (paysage, caractéristiques des constructions existantes ...).

Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne :

-la nature des matériaux apparents en façades tels que enduits grattés à la chaux ou tuiles canal de récupération pour les couvertures, ou tuiles canal ton "vieilli" et enduits talochés ou brossés teintés dans la masse ;

-Les matériaux de couverture seront en accord avec les matériaux traditionnels (tuile canal ou double canal de ton vieilli de manière générale).

-la coloration (menuiseries, volets, revêtements muraux, couvertures ...) devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel :

- les enduits seront teintés dans la masse de préférence de finition talochée ou brossée et de ton "pierre de Gironde" ;

- les fenêtres et volets battants seront de couleur claire (gris clair, blanc cassé, gris coloré) y compris les peintures métalliques des volets ;

- Les fermetures (portes, volets battants, garages, portails, clôtures) seront réalisés en bois ou en métal ;

- les portes seront peintes de couleur sombre (bleu sombre, vert sombre ou rouge foncé) ;

- les grilles de protection seront peintes en noir ou gris anthracite.

Le choix et les références précises des matériaux apparents en façades et couvertures seront précisés dans les demandes d'autorisation (permis de construire ou déclaration de travaux exemptés de permis de construire). Il pourra être demandé de présenter des échantillons "in situ" pour accord avant engagement des travaux.

- En ce qui concerne le bâti neuf d'expression contemporaine, les règles ne peuvent être énoncées de manière précise dans la mesure où il s'agit de création architecturale. Afin d'assurer l'intégration de la construction, il conviendra toutefois de veiller à affirmer un parti de conception en lien étroit avec les caractéristiques de l'environnement constitué, en particulier en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2. Règles applicables au secteur UB

Le secteur UB recouvre les parties agglomérées les plus récentes de Saint-Vivien-de-Blaye, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les entrepôts
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les campings

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- La construction ou l'extension des bâtiments agricoles pour les seules exploitations existantes à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec l'environnement urbain et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Article UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Hors agglomération :

Les nouveaux accès sur les routes départementales 132, 135 et 737 peuvent être refusés si les conditions de sécurité l'exigent.

Article UB4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
 - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs , mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
 - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
 - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

Opérations de lotissement :

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 % et sont réalisées en tuiles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

Chapitre 1. Règles applicables au secteur 2AUa

Il s'agit d'un secteur non équipé destiné à l'urbanisation future (à long terme) de la commune à dominante habitat. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AUa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les entrepôts
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les campings

ARTICLE 2AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et des équipements manquants et de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :
- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.
- Les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Article 2AUa3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Accès particulier à une unité foncière

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Hors agglomération

Les nouveaux accès sur la RD peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

Voies de desserte

Les voies en impasse sont interdites.

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise supérieure à 4 m.

Article 2AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
 - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
 - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
 - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en

effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).

Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

Opérations de lotissement :

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hors agglomération

Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la RD 135 et RD 737 :

- Habitation : 10 mètres de l'axe
- Autres : 8 mètres de l'axe

Des dérogations pourront être envisagées pour :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les piscines, sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie, la limite d'implantation peut alors être celle des constructions existantes.

ARTICLE 2AUa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 % et sont réalisées en tuiles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les règlements des permis d'aménager peuvent prévoir des règles spécifiques, plus contraignantes.

ARTICLE 2AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE 2AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 2. Règles applicables au secteur 2AUb

Il s'agit d'un secteur non équipé destiné à l'urbanisation future (à long terme) de la commune à dominante d'habitat. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble. L'urbanisation des secteurs 2AUb est programmée après l'aménagement des secteurs 2AUa sur « Pauche », conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 2AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les entrepôts
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les campings

ARTICLE 2AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et des équipements manquants et de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :
- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.
- Les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Article 2AUb - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Accès particulier à une unité foncière

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Hors agglomération

Les nouveaux accès sur la RD peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

Voies de desserte

Les voies en impasse sont interdites.

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise supérieure à 4 m.

Article 2Aub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
 - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
 - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
 - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en

effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).

Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

Opérations de lotissement :

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE 2Aub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2Aub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2Aub 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 % et sont réalisées en tuiles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les règlements des permis d'aménager peuvent prévoir des règles spécifiques, plus contraignantes.

ARTICLE 2Aub 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE 2Aub 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

ARTICLE 2Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2Aub15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2Aub 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

Chapitre unique. Règles applicables au secteur Aa

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comprend le secteur Aa regroupant les espaces agricoles sur la commune ainsi que l'habitat dispersé à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article A2,
- Les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à une fonction de commerce, de bureau,
- Les constructions destinées à l'hôtellerie,
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des milieux humides, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation et à condition :
 - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elle soit implantée à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation,
 - qu'elle dispose d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments repérés au document graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant, de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante pour assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et de ne pas créer de nouveau logement.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante sans dépasser 30 m²
- Les constructions annexes aux habitations, telles que les terrasses, abris de jardins, piscine, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation existante (sauf pour la piscine) et qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'unité foncière.

Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Hors agglomération :

Les nouveaux accès sur les routes départementales 132, 135 et 737 peuvent être refusés si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
 - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
 - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
 - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en

effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).

Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

Opérations de lotissement :

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être édifiées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante.

En bordure de l'autoroute A10, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

En bordure de la route départementale 137, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

En bordure des routes départementales 132, 135 et 737, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Les installations de camping à la ferme doivent être situées à au moins 50 mètres des massifs boisés existants.

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Matériaux

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Des tôles de couleur peuvent être utilisées sous réserve que leur couleur et leur calepinage s'intègrent correctement au site.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

Chapitre unique. Règles applicables au secteur Na

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend le secteur Na regroupant les espaces naturels remarquables sur la commune ainsi que l'habitat diffus.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des milieux, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
- à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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.
- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu naturel.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux sous réserve d'une nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant, de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante pour assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et de ne pas créer de nouveau logement.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante sans dépasser 30 m²
- Les constructions annexes aux habitations, telles que les terrasses, abris de jardins, piscine, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation existante (sauf pour la piscine) et qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'unité foncière.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Hors agglomération

Les nouveaux accès sur les routes départementales 132, 135 et 737 peuvent être refusés si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
 - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs , mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
 - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
 - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

Opérations de lotissement :

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être édifiées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante.

En bordure de l'autoroute A10, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

En bordure de la route départementale 137, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

En bordure des routes départementales 132, 135 et 737, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Matériaux

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Des tôles de couleur peuvent être utilisées sous réserve que leur couleur et leur calepinage s'intègrent correctement au site.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.