



Commune de Divion

Plan Local d'Urbanisme Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :



Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	p 3
Article 1 – Champ d’application	p 4
Article 2 – Division du territoire en zones	p 4
Article 3 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	p 5
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	p 8
Article 1 – Dispositions applicables aux zones UC	p 9
Article 2 – Dispositions applicables aux zones UD	p 22
Article 3 – Dispositions applicables aux zones UE	p 34
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p 43
Article 1 – Dispositions applicables aux zones 1 AU	p 44
Article 2 – Dispositions applicables aux zones 1 AUe	p 53
Article 3 – Dispositions applicables aux zones 2 AU	p 62
Article 4 – Dispositions applicables aux zones 2 AUe	p 71
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	p 77
Article 1 – Dispositions applicables aux zones A	p 78
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	p 86
Article 1 – Dispositions applicables aux zones N, Nl et Nc	p 87
Article 2 – Dispositions applicables aux zones Nh	p 96

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Art. L-123-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. »

Ainsi, le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de DIVION.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U".

- ZONES UC et UD : à vocation d'habitat et de services
- ZONE UE : à vocation d'activités

Les zones à urbaniser, dites zones AU

- ZONE 1 AU : urbanisable à court terme – habitat et services
- ZONE 2 AU : urbanisable à long terme – habitat et services
- ZONE 1 AUe : urbanisable à court terme – activités
- ZONE 2 AUe : urbanisable à long terme – activités

Les zones agricoles, dites zones A

Les zones naturelles et forestières, dites zones N

- ZONE N : protection des sites et des paysages, des bois et des forêts
- secteur Nl : habitat de loisirs
- secteur Nc : terrils n°1bis et n°18
- ZONE Nh : habitat isolé au sein d'une zone naturelle

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II, celles des zones AU dans le TITRE III et celle des zones A et N dans le TITRE IV du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible (devenu espace naturel sensible) a été instauré sur l'ensemble du Département du Pas-de-Calais.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A) Par les articles R 111.2 - R 111.3.2 - R 111.15 et R 111.21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- a) Si les constructions sont de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R 111.2)
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111.3.2)
 - à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement nationales approuvées par décret (article R 111.15)
 - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21)
- b) Si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

B) Par l'article R 111.4

- a) qui permet de refuser le permis de construire :
 - sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a) ci-dessus.
- c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

C) Par l'article R 111.14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111.10)
- Soit l'exécution du futur plan (article L 123.6).

B) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111.9)

C) ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2)

3°) L'article L 421.4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421.5 qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du PLU tant qu'il possède au moins un lot constructible (article L 315.3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article R 410.14 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Il s'agit du tissu urbain actuel du centre ancien de la Ville dans lequel les capacités des réseaux publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre la construction d'habitations individuelles ou collectives, de commerces, de services et équipements publics.

Le sous-secteur UCa correspond au cœur de la ville : une densité plus forte y est autorisée.

Les sous secteurs UCi et UCai identifient les secteurs soumis à un risque d'inondation et concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.

Le sous secteur UCp identifie le secteur concerné par le périmètre de protection du point de captage de Divion.

Le sous sol de cette zone est traversé par la faille active de Marqueffles et de Pernes qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la faille : l'ensemble des terrains concernés sont repérés par un indice f.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD 941 (EX RN 41) et de la RD 301, telles qu'elles figurent sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies nationales et départementales sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de terrains de camping et de caravanning,
- les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers,
- la création de bâtiments d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- la création de groupes de garages de plus de 5 unités lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,
- la création de bâtiments à usage industriel,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées,
- les aires de nomades.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures.

En sus, sur le secteur Uca sont interdits :

- la création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitations déjà existants,
- l'extension des établissements existants d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'extension ou la modification des établissements à usages d'activités existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, tels que drogueries, boulangerie, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives.
- la création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitations déjà existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage une aggravation des nuisances, hormis sur le secteur Uca.
- l'extension des établissements existants d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature, dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage une aggravation des nuisances, hormis sur le secteur Uca.

Dans les sous secteurs UCi et UCai sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les sous secteurs UCp sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol dont la liste figure dans les arrêtés préfectoraux, présents dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe.

Dans les sous secteurs indicé f, il est recommandé de recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant toute engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, mises en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque l'accès sert à la desserte de plus de 2 constructions à usage d'habitation, il devra répondre aux exigences de la sécurité et devra permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : sa largeur doit être supérieure à 8 mètres et la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès n'est autorisé depuis la route départementale 301 en dehors des points spécialement aménagés.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite et présenter les caractéristiques suivantes : une plateforme minimale de 8 mètres et une voirie de 5 mètres minimum

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sur le secteur UC :

En principe, l'implantation à l'alignement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est possible mais non obligatoire.

Les constructions à usage d'activité et les annexes des constructions à usage d'habitation peuvent être implantées avec une marge de recul lorsqu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur la même unité foncière.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, au changement de destination ou à la reconstruction des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul de 10m maximum.

Implantation avec marge de recul :

Il est imposé une marge de recul pour les constructions se desservant sur certaines voies, la marge est mesurée à l'axe de la voie :

Pour les constructions à usage non industriel :

- RD 301 et bretelles : 50 mètres
- Autres voies : 6 mètres

Pour les constructions à usage industriel :

- RD 301 et bretelles : 40 mètres
- Autres voies : 10 mètres

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Sur le secteur UCa :

En principe, les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées à l'alignement. Cependant, les constructions à usage d'activité et les annexes des constructions à usage d'habitation peuvent être implantées avec une marge de recul lorsqu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur la même unité foncière.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, au changement de destination ou à la reconstruction des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul de 10m maximum.

Implantation par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

De plus, l'article L215-2 du CE énonce le principe selon lequel le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires riverains ainsi que le droit d'usage de l'eau.

En contrepartie de ces droits et afin de garantir le respect des objectifs d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau fixés par les articles L210-1 et L211-1 du CE, différentes obligations leur incombent au nombre desquelles l'obligation d'entretien et de protection des berges ainsi que celle d'assurer le libre écoulement des eaux.

Les dispositions de l'article L215-14 du CE précise que le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau qui a pour objet de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par l'élagage ou le recépage de la végétation des rives.

Lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt général ou d'urgence, les collectivités territoriales et leurs groupements ont la possibilité, en application de l'article L211-7 du CE, de prendre en charge l'entretien et l'aménagement des cours d'eau non domaniaux. Cette procédure habilite les collectivités à se substituer aux propriétaires riverains défaillants et, en contrepartie, à leur réclamer une participation financière sous la forme d'une redevance pour services rendus.

A cet effet, et afin de permettre le passage des équipes d'entretien, les propriétaires riverains devront laisser une servitude d'une largeur de 5 mètres en bordure du cours d'eau.

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

Sur le secteur UCa :

Dans le secteur UCa, l'implantation sur limites séparatives est obligatoire.

Sur le secteur UC :

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions à usage principal d'habitation ou d'activité doivent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

Les équipements publics et constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec une marge d'isolement conformément au II.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond de 1 mètre pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotères,...

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines. Des modulations seront admises dans les programmes de constructions comportant des logements jumelés par les garages.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, et de 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faitage inférieur à 3 mètres tels que chenils, abris de jardin,...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$)

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Toutefois des adaptations mineures pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës soit en raison de contraintes topographiques.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurés à l'intersection des alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur à l'égout de toiture que sur la voie la plus large.

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de toiture, soit deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec éventuellement un niveau de combles aménagés.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout du toit à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

En sus sur le secteur UCa :

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout de toiture, au-dessus du sol naturel avant aménagement admise pour des opérations de constructions totalisant plus de 2000 m² de SHON ou s'inscrivant dans un projet d'ensemble est de 12 mètres soit trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée.

Les constructions individuelles à usage d'habitation comporteront un minimum de un niveau au dessus du rez-de-chaussée, la hauteur mesurée à l'égout de toiture sera de 5,5 mètres minimum.

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

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec de moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Dans la mesure du possible, l'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture de la construction soit sur le pignon.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

L'emploi de plaque béton brut est interdit en façade. Sur les limites séparatives, les clôtures en dur devront être traitées de manière uniforme ou végétalisée et doublée d'une clôture à claire voie (grillage).

ARTICLE UC 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est exigé au minimum 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'activité :

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent ceux réservés pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de plancher hors oeuvre nette.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une superficie affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble, y compris pour les bâtiments publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Stationnement des vélos:

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il est exigé 1 place de stationnement (entre 1.5 et 2m² par place) par logement au-delà de 5 logements avec une surface minimum de 5 m² sauf pour les constructions existantes.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les haies et plantations identifiées au plan des servitudes en application du 7° de l'article L 130-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».

Les unités de boisements soumises à autorisation de défrichement sont soumises aux dispositions de l'article L 311-1 du Code forestier.

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté. »

Les éléments de paysage repérés sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et ne pourront être arrachées ou détruites qu'après autorisation du Maire.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain.

- Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui comportera un arbre pour 4 places de stationnement répartis sur des aires engazonnées aménagées entre groupes de places de stationnement.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10 % de la surface lotie devra être aménagé en espaces verts communs et plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Il s'agit du tissu urbain actuel de la Ville résultant de l'extension du centre ou du développement du quartier nord. Dans ces zones, les capacités des réseaux publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre des constructions et des services qui en sont le complément.

Un sous secteur UD_s correspond aux équipements de la commune.

Les sous secteurs UD_i et UD_{si} identifient les secteurs soumis à un risque d'inondation et concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.

Les sous secteurs UD_p, UD_{sip} identifient les secteurs concernés par le périmètre de protection du point de captage de Divion.

Le sous sol de cette zone est traversé par la faille active de Marqueffles et de Pernes qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la faille : l'ensemble des terrains concernés sont repérés par un indice f.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD 941 (EX RN 41) et de la RD 301, telles qu'elles figurent sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies nationales et départementales sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers,
- la création de bâtiments d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- la création de groupes de garages de plus de 5 unités lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,
- la création de bâtiments à usage industriel,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées,
- les aires de nomades.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures.

En sus, sur le secteur Uds, sont interdits les constructions à usage d'habitation hormis celle rendue nécessaire pour la sécurité et l'entretien des équipements.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'extension ou la modification des établissements à usages d'activités existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, tels que drogueries, boulangerie, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives.
- la création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitations déjà existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage une aggravation des nuisances,
- l'extension des établissements existants d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature, dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage une aggravation des nuisances.

Dans les sous secteurs UDi et UDSi sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les sous secteurs UDp, UDSip sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol dont la liste figure dans les arrêtés préfectoraux, présents dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe.

Dans les sous secteurs indicé f, il est recommandé de recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant toute engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, mises en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque l'accès sert à la desserte de plus de 2 constructions à usage d'habitation, il devra répondre aux exigences de la sécurité et devra permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : sa largeur doit être supérieure à 8 mètres et la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès n'est autorisé depuis la route départementale 301 en dehors des points spécialement aménagés.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite et présenter les caractéristiques suivantes : une plateforme minimale de 8 mètres et une voirie de :

- 5 mètres minimum pour une voie à double sens de circulation ou,
- 3.5 mètres minimum pour une voie à sens unique de circulation.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions à l'alignement est possible mais non obligatoire.

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës ;
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Il est imposé une marge de recul minimum pour les constructions se desservant sur certaines voies, la marge est mesurée à l'axe de la voie :

Pour les constructions à usage non industriel :

- RD 301 et bretelles : 50 mètres
- RD 941 (EX RN 41) : 15 mètres

Pour les constructions à usage industriel :

- RD 301 et bretelles : 40 mètres
- RD 941 (EX RN 41) : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de l'alignement.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul.

Implantation par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

De plus, l'article L215-2 du Code de l'Environnement énonce le principe selon lequel le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires riverains ainsi que le droit d'usage de l'eau. En contrepartie de ces droits et afin de garantir le respect des objectifs d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau fixés par les articles L210-1 et L211-1 du CE, différentes obligations leur incombent au nombre desquelles l'obligation d'entretien et de protection des berges ainsi que celle d'assurer le libre écoulement des eaux.

Les dispositions de l'article L215-14 du CE précise que le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau qui a pour objet de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par l'élagage ou le recépage de la végétation des rives.

Lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt général ou d'urgence, les collectivités territoriales et leurs groupements ont la possibilité, en application de l'article L211-7 du CE, de prendre en charge l'entretien et l'aménagement des cours d'eau non domaniaux. Cette procédure habilite les collectivités à se substituer aux propriétaires riverains défaillants et, en contrepartie, à leur réclamer une participation financière sous la forme d'une redevance pour services rendus.

A cet effet, et afin de permettre le passage des équipes d'entretien, les propriétaires riverains devront laisser une servitude d'une largeur de 5 mètres en bordure du cours d'eau.

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions à usage principal d'habitation ou d'activité peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

Les équipements publics et constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec une marge d'isolement conformément au II.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond de 1 mètre pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotères,...

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de constructions comportant des logements jumelés par les garages.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, et de 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faîtage inférieur à 3 mètres tels que chenils, abris de jardin,...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Toutefois des adaptations mineures pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës soit en raison de contraintes topographiques.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurés à l'intersection des alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur à l'égout de toiture que sur la voie la plus large.

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture, soit un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec éventuellement un niveau de combles aménagés.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout du toit à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec de moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Dans la mesure du possible, l'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture de la construction soit sur le pignon.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre pour la partie pleine mesuré au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

L'emploi de plaque béton brut est interdit en façade. Sur les limites séparatives, les clôtures en dur devront être traitées de manière uniforme ou végétalisée et doublée d'un clôture à claire voie (grillage).

ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est exigé au minimum 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'activité :

Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins générés par les activités implantées sur la zone.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent ceux réservés pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de plancher hors oeuvre nette.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une superficie affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble, y compris pour les bâtiments publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Stationnement des vélos:

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il est exigé 1 place de stationnement (entre 1.5 et 2m² par place) par logement au-delà de 5 logements avec une surface minimum de 5 m² sauf pour les constructions existantes.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les haies et plantations identifiées au plan des servitudes en application du 7° de l'article L 130-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».

Les unités de boisements soumises à autorisation de défrichement sont soumises aux dispositions de l'article L 311-1 du Code forestier.

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté. »

Les éléments de paysage repérés sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et ne pourront être arrachées ou détruites qu'après autorisation du Maire.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain.

- Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui comportera un arbre pour 4 places de stationnement répartis sur des aires engazonnées aménagées entre groupes de places de stationnement.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10 % de la surface lotie devra être aménagé en espaces verts communs et plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit d'une zone équipée par les réseaux, réservée aux activités principalement industrielles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont seules autorisées les constructions ou installations ci-après :

- Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

- Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales, industrielles, de bureaux ou de services et d'entrepôts comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;

b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;

c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

- La création, l'extension et le changement de destination des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone.

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès n'est autorisé depuis la route départementale 301 en dehors des points spécialement aménagés.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite et présenter les caractéristiques suivantes : une plateforme minimale de 8 mètres et une voirie de 5 mètres minimum.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la voie. La marge de recul minimum imposée, mesurée à l'axe de la voirie, dépend de la destination de la construction et de la voie sur laquelle elle se dessert :

Pour les constructions à usage non industriel :

- RD 301 et bretelles : 50 mètres
- RD 941 (EX RN 41) : 35 mètres
- Autres voies : 10 mètres

Pour les constructions à usage industriel :

- RD 301 et bretelles : 40 mètres
- RD 941 (EX RN 41) : 35 mètres
- Autres voies : 10 mètres

Implantation par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

De plus, l'article L215-2 du CE énonce le principe selon lequel le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires riverains ainsi que le droit d'usage de l'eau.

En contrepartie de ces droits et afin de garantir le respect des objectifs d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau fixés par les articles L210-1 et L211-1 du CE, différentes obligations leur incombent au nombre desquelles l'obligation d'entretien et de protection des berges ainsi que celle d'assurer le libre écoulement des eaux.

Les dispositions de l'article L215-14 du CE précise que le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau qui a pour objet de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par l'élagage ou le recépage de la végétation des rives.

Lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt général ou d'urgence, les collectivités territoriales et leurs groupements ont la possibilité, en application de l'article L211-7 du CE, de prendre en charge l'entretien et l'aménagement des cours d'eau non domaniaux. Cette procédure habilite les collectivités à se substituer aux propriétaires riverains défaillants et, en contrepartie, à leur réclamer une participation financière sous la forme d'une redevance pour services rendus.

A cet effet, et afin de permettre le passage des équipes d'entretien, les propriétaires riverains devront laisser une servitude d'une largeur de 5 mètres en bordure du cours d'eau.

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

I - Implantation sur limites séparatives

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives lorsque celles-ci sont mitoyennes avec une limite de zone à vocation principale d'habitation.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à :

- 5 mètres et,
- 20 mètres pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone urbaine à usage principal d'habitation. Cette marge doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations liés au fonctionnement des établissements comportant ou non des installations classées, ne doit pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle ou des parcelles attenantes constituant une même unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec de moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

L'emploi de plaque béton brut est interdit en façade. Sur les limites séparatives, les clôtures en dur devront être traitées de manière uniforme ou végétalisée et doublée d'une clôture à claire voie (grillage)

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins générés par les activités implantées sur la zone.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent ceux réservés pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de plancher hors oeuvre nette.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une superficie affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble, y compris pour les bâtiments publics.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain.

- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui comportera un arbre pour 4 places de stationnement répartis sur des aires engazonnées aménagées entre groupes de places de stationnement.

- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

Titre III : **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à destination de l'habitat individuel et collectif. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Le sous secteur 1AU_p identifie le secteur concerné par le périmètre de protection du point de captage de Divion.

Le sous sol de cette zone est traversé par la faille active de Marqueffles et de Pernes qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la faille : l'ensemble des terrains concernés sont repérés par un indice f.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone 1AU, seules les constructions ci-après seront réalisables dans le cadre de l'aménagement du secteur :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
 - sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- Les groupes de garages annexes à des constructions à usage d'habitation de plus de 5 garages sous réserve qu'une voie spécifique de desserte soit créée,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels,
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

- Les constructions et installations liées aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le sous secteur IAUp sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol dont la liste figure dans les arrêtés préfectoraux, présents dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe.

Dans les sous secteurs indicé f, il est recommandé de recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant toute engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, mises en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque l'accès sert à la desserte de plus de 2 constructions à usage d'habitation, il devra répondre aux exigences de la sécurité et devra permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : sa largeur doit être supérieure à 8 mètres et la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite et présenter les caractéristiques suivantes : une plateforme minimale de 8 mètres et une voirie de 5 mètres minimum

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques.

L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

L'implantation des constructions à l'alignement est possible mais non obligatoire.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum mesuré à l'alignement de l'emprise publique.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de la limite avec la voie de desserte.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions à usage principal d'habitation peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond de 1 mètre pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotères,...

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de constructions comportant des logements jumelés par les garages.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, et de 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faîtage inférieur à 3 mètres tels que chenils, abris de jardin,...

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture, soit un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec éventuellement un niveau de combles aménagés.

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

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec de moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

- Dans la mesure du possible, l'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture de la construction soit sur le pignon.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

L'emploi de plaque béton brut est interdit en façade. Sur les limites séparatives, les clôtures en dur devront être traitées de manière uniforme ou végétalisée et doublée d'une clôture à claire voie (grillage).

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est exigé au minimum 1 place par logement.

Stationnement des vélos:

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il est exigé 1 place de stationnement (entre 1.5 et 2m² par place) par logement au-delà de 5 logements avec une surface minimum de 5 m² sauf pour les constructions existantes.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain.

- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10 % de la surface lotie devra être aménagé en espaces verts communs et plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUe

Le secteur 1AUe, destiné aux activités de services, d'activités artisanales et de commerces.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD 301, telles qu'elles figurent sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitations exposées au bruit des voies de type I sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré et sous réserve que la collectivité considère que le projet permet un aménagement cohérent du reste de la zone :

- les établissements à usage d'activités artisanales, de services ou commerciales
- les constructions à usage de bureaux, d'activités de santé, équipements publics et les halls d'exposition,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements et services généraux,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- les équipements liés aux réseaux publics,
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès, autre que celui fixé pour la réalisation de la desserte interne de la zone, ne sera autorisé sur la RD 301

L'aménagement de l'accès devra être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les voies privées susceptibles d'être classées dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques suivantes : une plateforme minimale de 8 mètres et une voirie de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions devront s'implanter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies hormis les aires de stationnement qui pourront s'implanter à 3 mètres de l'alignement de la voie de desserte sous réserve que les aménagements proposent un traitement qualitatif qui concourent à la bonne intégration du projet dans le site et limite l'impact des aires de stationnement depuis les axes de desserte.

Les constructions ne pourront pas s'implanter au-delà d'une bande de 100 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie qui les dessert.

Sur le secteur 1AUe : Disposition particulière à la bande des 75 mètres longeant la RD 301 en application de l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L 111.1.4 prévoient un recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 301, recul sur lequel aucune construction n'est autorisée. Au regard des conclusions de l'étude « Nuisances – sécurité, urbanisme et paysage » (joint en annexe) menée dans le cadre du dossier de création de la ZAC, cette marge de recul peut être ramenée à 40 mètres.

Les constructions pourront alors s'implanter avec un recul minimal de 40 mètres de l'axe de la RD 301

La réalisation de places de stationnement sera autorisée pour des aires de stationnement paysager avec un recul minimum de 40 mètres de l'axe de la RD 301 et sous réserve que leur perception depuis l'axe de la voie soit minimisée par la réalisation d'un avant plan paysager (plantations d'arbres et d'arbustes de hauteurs différentes, ...)
Afin de garantir une qualité paysagère, cette zone non aedificandi de 40 mètres pris à l'axe de la RD permettra de réaliser le réseau de noues d'assainissement

Les aménagements paysagers réalisés dans cette bande de 40 mètres devront permettre une visibilité optimale au droit du carrefour giratoire et de l'entrée de la zone

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des espaces imperméabilisés ne peut excéder 60 % de la surface des terrains.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions d'intérêt général mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 25 mètres à l'égout de toiture.

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée entre les bâtiments et le site : elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les façades orientées sur la RD 301 devront présenter une qualité architecturale similaire à celle de la façade principale (orientée sur la voie de desserte interne) : elles participeront à l'image de marque de la zone.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec de moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les poubelles, bennes à gravats ainsi que les installations similaires doivent être masquées par l'installation d'une clôture pleine (type claustra bois) doublées d'un écran de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

- les zones de déchargement, de dépôt doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

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

En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux de la construction existante.

Les clôtures

- les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies arborées et arbustives (palette végétale à base d'essence locale) ou dispositifs à claire voie (grilles, grillages ou autres) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,2 mètre :

- dont 0,4 mètre pour la partie pleine si sa longueur est supérieure à 2 mètres,
- dont 1,2 mètre pour la partie pleine si sa longueur est inférieure à 2 mètres.

- Les autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles.
- A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements et afin de garantir la visibilité et la sécurité des circulations sur la zone, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0.8 mètre.
- Les clôtures pleines sont interdites sur les limites séparatives et sur les fonds de parcelle : elles seront composées d'un dispositif à claire voie et/ou une haie végétale dont la hauteur maximale est de 2 mètres.

ARTICLE 1AUe 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins générés par les activités implantées sur la zone.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent ceux réservés pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers utilitaires.

L'aménagement des aires de stationnement s'implantera sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.

L'ensemble de ces zones devra être peu perceptible depuis l'axe de la RD 301 et paysagé depuis les voies de desserte interne de la zone.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain.
- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.
- Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

Afin d'assurer une bonne intégration de la construction dans son environnement, le projet doit comporter :

- la réalisation d'une bande arbustive de type champêtre si la parcelle se situe au nord, nord est et nord ouest de la zone
- la plantation d'une bande boisée dense si la parcelle se situe au sud et sud-ouest de la zone
- des plantations à caractère ornemental si les parcelles se situent directement en façade de la RD 301

Les plantations seront composées d'essences locales de hauteurs différentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera soumise à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

En zone 2AU, seules les constructions ci-après seront réalisables une fois la desserte en réseau renforcée (y compris l'assainissement) :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
 - sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- Les groupes de garages annexes à des constructions à usage d'habitation de plus de 5 garages sous réserve qu'une voie spécifique de desserte soit créée,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels,
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions et installations liées aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque l'accès sert à la desserte de plusieurs constructions à usage d'habitation, sa largeur doit être supérieure à 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum mesuré à l'alignement de l'emprise publique.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de la limite avec la voie de desserte.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions à usage principal d'habitation peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond de 1 mètre pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotères,...

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de constructions comportant des logements jumelés par les garages.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, et de 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faîtage inférieur à 3 mètres tels que chenils, abris de jardin,...

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AUe

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future qui ne sera réalisable qu'après renforcement des réseaux nécessaires aux nouvelles constructions. Cette zone sera destinée principalement aux activités de services, d'activités artisanales et de commerces.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUe - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 2AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules les constructions ci-après seront réalisables une fois la desserte en réseau renforcée (y compris l'assainissement) :

- les établissements à usage d'activités artisanales, de services ou commerciales
- les constructions à usage de bureaux, d'activités de santé, équipements publics et les halls d'exposition,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements et services généraux,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- les équipements liés aux réseaux publics,
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2Ae 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voie, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès, autre que celui fixé pour la réalisation de la desserte interne de la zone, ne sera autorisé sur la RD 301

L'aménagement de l'accès devra être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les voies privées susceptibles d'être classées dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques suivantes : une plateforme minimale de 8 mètres et une voirie de 5 mètres minimum

ARTICLE 2AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE 2AUe 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions devront s'implanter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies hormis les aires de stationnement qui pourront s'implanter à 3 mètres de l'alignement de la voie de desserte sous réserve que les aménagements proposent un traitement qualitatif qui concourent à la bonne intégration du projet dans le site et limite l'impact des aires de stationnement depuis les axes de desserte.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 2AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

Titre V :

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Le sous secteur Ai identifie le secteur soumis à un risque d'inondation et concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.

Le sous secteur Ap identifie le secteur concerné par le périmètre de protection du point de captage de Divion.

Le sous sol de cette zone est traversé par la faille active de Marqueffles et de Pernes qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la faille : l'ensemble des terrains concernés sont repérés par un indice f.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- La création, l'extension, la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient sur des parcelles attenantes au corps de ferme ou lui faisant face,
- Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants (chambre d'hôte, gîtes ruraux, constructions à usage de service, d'activité artisanale...) et présentant un intérêt patrimonial ou architectural qui sont repérés au plan de zonage,
- Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services.

Dans les sous secteurs Ai sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans le sous secteur Ap sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol dont la liste figure dans les arrêtés préfectoraux, présents dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe.

Dans les sous secteurs indicé f, il est recommandé de recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant toute engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, mises en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès n'est autorisé depuis la route départementale 301 en dehors des points spécialement aménagés.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

Implantation par rapport aux voies de circulation :

Il est imposé une marge de recul minimum pour les constructions se desservant sur certaines voies, la marge est mesurée à l'axe de la voie :

Pour les constructions à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole :

- RD 301 et bretelles : 50 mètres
- Autres voies : 10 mètres

Pour les constructions à usage agricole :

- RD 301 et bretelles : 40 mètres
- Autres voies : 10 mètres

Implantation par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

De plus, l'article L215-2 du CE énonce le principe selon lequel le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires riverains ainsi que le droit d'usage de l'eau. En contrepartie de ces droits et afin de garantir le respect des objectifs d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau fixés par les articles L210-1 et L211-1 du CE, différentes obligations leur incombent au nombre desquelles l'obligation

d'entretien et de protection des berges ainsi que celle d'assurer le libre écoulement des eaux.

Les dispositions de l'article L215-14 du CE précise que le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau qui a pour objet de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par l'élagage ou le recépage de la végétation des rives.

Lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt général ou d'urgence, les collectivités territoriales et leurs groupements ont la possibilité, en application de l'article L211-7 du CE, de prendre en charge l'entretien et l'aménagement des cours d'eau non domaniaux. Cette procédure habilite les collectivités à se substituer aux propriétaires riverains défaillants et, en contrepartie, à leur réclamer une participation financière sous la forme d'une redevance pour services rendus.

A cet effet, et afin de permettre le passage des équipes d'entretien, les propriétaires riverains devront laisser une servitude d'une largeur de 5 mètres en bordure du cours d'eau.

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

Le principe général est qu'aucune construction ne peut être implantée sur limite séparatives à l'exception des extensions de bâtiments existants.

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 mètres minimum des limites séparatives.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, et de 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faitage inférieur à 3 mètres tels que chenils, abris de jardin,...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$)

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 12m à l'égout de toiture et 15m au faîtage.

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

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

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les haies et plantations identifiées au plan des servitudes en application du 7° de l'article L 130-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».

Les unités de boisements soumises à autorisation de défrichement sont soumises aux dispositions de l'article L 311-1 du Code forestier.

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté. »

Les éléments de paysage repérés sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et ne pourront être arrachées ou détruites qu'après autorisation du Maire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

Titre IV :

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nl et Nc

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le secteur Nl identifie une zone naturelle destinée à l'implantation d'habitats légers de loisir.

Le secteur Nc identifie les terrils n°1bis et 18.

Les sous secteurs Ni, Nli et Nci identifient les secteurs soumis à un risque d'inondation et concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.

Les sous secteurs Nip identifient les secteurs concernés par le périmètre de protection du point de captage de Divion.

Le sous sol de cette zone est traversé par la faille active de Marqueffles et de Pernes qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la faille : l'ensemble des terrains concernés sont repérés par un indice f.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

Dans la zone N et dans le secteur Nl :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques.
- Les équipements publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

En sus, dans le secteur Nl :

- La création d'établissements destinés à recevoir du public en lien avec une activité touristique,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement prolongé de caravanes,
- Les terrains de camping,

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

En sus, dans le secteur Nc :

- l'enlèvement des dépôts de produits stériles ou non provenant de la mine ou de ses annexes, qui constituent les terrils, à l'exclusion de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage et en général de tout traitement susceptible d'entraîner des nuisances de bruits, odeurs, fumées, trépidations ou poussières et sous réserve de la remise en état des terrains telle qu'elle sera fixée par l'autorisation accordée selon le cas, soit au titre de la législation sur les installations classées, soit au titre du Code minier, en accord avec la commune.

Pour l'ensemble des secteurs, les constructions et installations autorisées ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site.

Dans les sous secteurs Ni, Nli et Nci sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les sous secteurs Nip sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol dont la liste figure dans les arrêtés préfectoraux, présents dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe.

Dans les sous secteurs indicé f, il est recommandé de recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant toute engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, mises en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque l'accès sert à la desserte de plusieurs constructions à usage d'habitation, sa largeur doit être supérieure à 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès n'est autorisé depuis la route départementale 301 en dehors des points spécialement aménagés.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être

dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

Implantation par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

De plus, l'article L215-2 du Code de l'Environnement énonce le principe selon lequel le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires riverains ainsi que le droit d'usage de l'eau.

En contrepartie de ces droits et afin de garantir le respect des objectifs d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau fixés par les articles L210-1 et L211-1 du CE, différentes obligations leur incombent au nombre desquelles l'obligation d'entretien et de protection des berges ainsi que celle d'assurer le libre écoulement des eaux.

Les dispositions de l'article L215-14 du CE précise que le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau qui a pour objet de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par l'élagage ou le recépage de la végétation des rives.

Lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt général ou d'urgence, les collectivités territoriales et leurs groupements ont la possibilité, en application de l'article L211-7 du CE, de prendre en charge l'entretien et l'aménagement des cours d'eau non domaniaux. Cette procédure habilite les collectivités à se substituer aux propriétaires riverains défaillants et, en contrepartie, à leur réclamer une participation financière sous la forme d'une redevance pour services rendus.

A cet effet, et afin de permettre le passage des équipes d'entretien, les propriétaires riverains devront laisser une servitude d'une largeur de 5 mètres en bordure du cours d'eau.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions à usage principal d'habitation ou d'activité peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

Les équipements publics et constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec une marge d'isolement conformément au II.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond de 1 mètre pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotères,...

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, et de 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faitage inférieur à 3 mètres tels que chenils, abris de jardin,...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$)

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximal des constructions ne doit pas dépasser 30%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec de moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

L'emploi de plaque béton brut est interdit en façade. Sur les limites séparatives, les clôtures en dur devront être traitées de manière uniforme ou végétalisée et doublée d'une clôture à claire voie (grillage).

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les haies et plantations identifiées au plan des servitudes en application du 7° de l'article L 130-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».

Les unités de boisements soumises à autorisation de défrichement sont soumises aux dispositions de l'article L 311-1 du Code forestier.

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté. »

Les éléments de paysage repérés sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et ne pourront être arrachées ou détruites qu'après autorisation du Maire.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain.

- Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement n'est pas souhaité.

Les sous secteurs Nhi identifient les secteurs soumis à un risque d'inondation et concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.

Les sous secteur Nhip identifient les secteurs concernés par le périmètre de protection du point de captage de Divion.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- La reconstruction après sinistre à l'identique des bâtiments existants.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :
 - de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - que l'extension ne représente pas plus de 1,5 fois la SHON avant extension
- L'extension de bâtiments existants liés à l'activité, dans la limite de 150m² de SHON totale.
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (logements, activités...) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

Dans les sous secteurs Nhi sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N° 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès doit être d'une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque l'accès sert à la desserte de plusieurs constructions à usage d'habitation, sa largeur doit être supérieure à 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voie, toute construction n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Aucun accès n'est autorisé depuis la route départementale 301 en dehors des points spécialement aménagés.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

III – Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Dans le cadre d'une opération groupée, l'ensemble des réseaux sera enterré.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul.

Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation. Pour les constructions d'autre nature, la marge d'isolement doit être au moins de 6m.

Implantation par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

De plus, l'article L215-2 du CE énonce le principe selon lequel le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires riverains ainsi que le droit d'usage de l'eau. En contrepartie de ces droits et afin de garantir le respect des objectifs d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau fixés par les articles L210-1 et L211-1 du CE, différentes obligations leur incombent au nombre desquelles l'obligation d'entretien et de protection des berges ainsi que celle d'assurer le libre écoulement des eaux.

Les dispositions de l'article L215-14 du CE précise que le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau qui a pour objet de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par l'élagage ou le recépage de la végétation des rives.

Lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt général ou d'urgence, les collectivités territoriales et leurs groupements ont la possibilité, en application de l'article L211-7 du CE, de prendre en charge l'entretien et l'aménagement des cours d'eau non domaniaux. Cette procédure habilite les collectivités à se substituer aux propriétaires riverains défaillants et, en contrepartie, à leur réclamer une participation financière sous la forme d'une redevance pour services rendus.

A cet effet, et afin de permettre le passage des équipes d'entretien, les propriétaires riverains devront laisser une servitude d'une largeur de 5 mètres en bordure du cours d'eau.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions à usage principal d'habitation ou d'activité peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

Les équipements publics et constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec une marge d'isolement conformément au II.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond de 1 mètre pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotères,...

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, et de 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faîtage inférieur à 3 mètres tels que chenils, abris de jardin,...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$)

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximal des constructions ne doit pas dépasser 30%.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Toutefois des adaptations mineures pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës soit en raison de contraintes topographiques.

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres mesurés à l'égout de toiture.

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec de moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Dans la mesure du possible, l'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture de la construction soit sur le pignon.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,2 mètre dont 0,4 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

L'emploi de plaque béton brut est interdit en façade. Sur les limites séparatives, les clôtures en dur devront être traitées de manière uniforme ou végétalisée et doublée d'une clôture à claire voie (grillage).

ARTICLE Nh 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est exigé au minimum 1 place par logement.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain.

- Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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