

P.L.U. de la Commune de Guémappe

Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

Le président de la CCSA :

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES -----	4
ZONE URBAINE -----	8
ZONE A URBANISER -----	15
ZONE AGRICOLE -----	21
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE -----	28
LISTE D'ESSENCES LOCALES -----	33

Dispositions Générales

Délimitation des zones

Le territoire de la commune de Guémappe est divisé en 4 types de zone :

- La zone urbaine (sigles U)
- La zone à urbaniser (sigles AU)
- La zone agricole (sigle A)
- La zone Naturelle et Forestière (sigles N)

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

1. La zone urbaine dite zone U

correspond aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5 du Code de l'urbanisme).

2. La zone à urbaniser dite zones AU

correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

3. La zone agricole, dite zone A

correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

4. La zone naturelle et forestière, dite zone N

correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8 du Code de l'urbanisme) ».

Principes schématiques des dispositions réglementaires

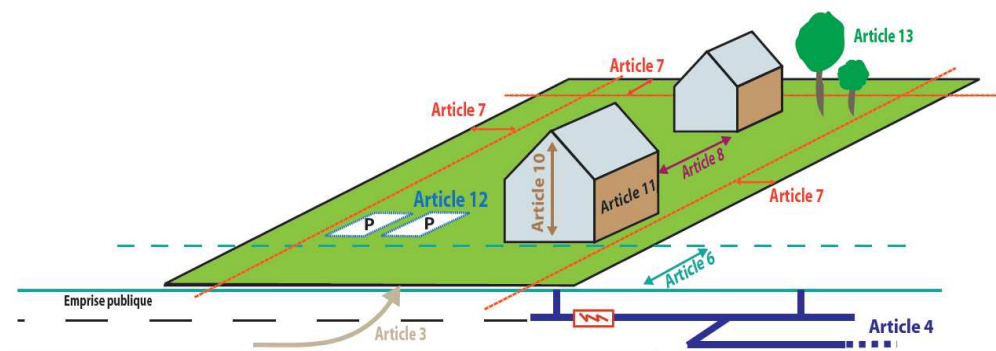
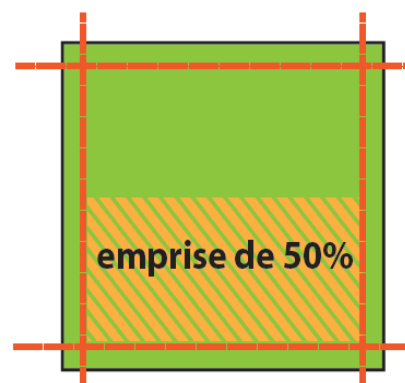


Illustration de l'article 9



Article 9

Emprise au sol :
pourcentage maximum
de la surface du terrain
qui pourra être occupée
par la construction

Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales. Des sondages devront être systématiquement réalisés pour toute nouvelle construction afin de limiter les risques.

Risques liés au retrait gonflement des argiles

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux d'aléa faible à fort. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU, et les zones concernées par des aléas moyens et forts sont repérées au plan de zonage. Dans ces zones, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Division en propriété (R 123-10-1 du Code de l'urbanisme)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Vestiges archéologiques

Le pétitionnaire doit se renseigner sur le zonage archéologique figurant en annexe du document.

1. Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Prise en compte du bruit

Dans les secteurs de nuisances sonores joints en annexe, les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Servitudes aéronautiques

La commune se situe à l'intérieur d'un cercle de 24km de rayon centré sur l'aérodrome de Cambrai – Epinoy. A l'intérieur de ce cercle, toute implantation ou modification des installations existantes devra recevoir l'avis de l'autorité militaire (B.A. 103).

Dans tous les cas, les services de l'Aviation Civile devront être consultés lors des dépôts de permis de construire et les implantations de grues de chantier considérées comme des obstacles minces devront être coordonnées.

Zone Urbaine

Caractère de la zone : Il s'agit de la zone urbaine de la commune, reprenant l'ensemble du bourg urbanisé.

Elle comporte :

- Un secteur Ui_1 , inondable par ruissellement, dans l'attente de réalisation de travaux d'assainissement.
- Un secteur Ui_2 , inondable par remontée de nappe.

Dans ces secteurs, des prescriptions particulières ont été déclinées.

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE U 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- Les mobil-homes et les caravanes, exceptés ceux utilisés au moins la moitié de l'année en tant que résidence principale et déjà existant avant la date d'approbation du PLU ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Sont interdites dans le secteur Ui_2 :

- La construction de caves et sous-sols, pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE U 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, extensions et installations à usage agricole à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante et situées à proximité immédiate ;
 - ou qu'elles concourent à la mise en conformité.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage.

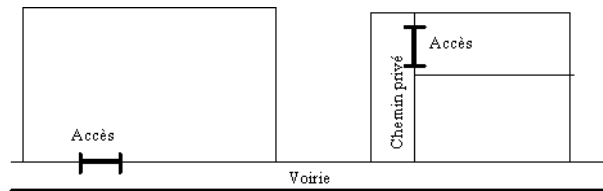
Sont admises sous conditions dans le secteur Ui_1 :

- La construction de caves et sous-sols, à condition que les travaux d'assainissement soient réalisés et qu'il ne subsiste plus de risque inondation dans le secteur.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.



Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de

lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

Dans tous les cas, l'emprise des voies devra faire un minimum de **5 mètres**.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le fil d'eau.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des limites du domaine public ou des voies privées existantes ou à créer ;
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite du domaine public ou des voies privées existantes ou à créer. Ce retrait est ramené à 1m dans le cas de constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ni aux travaux concourant à leur amélioration.

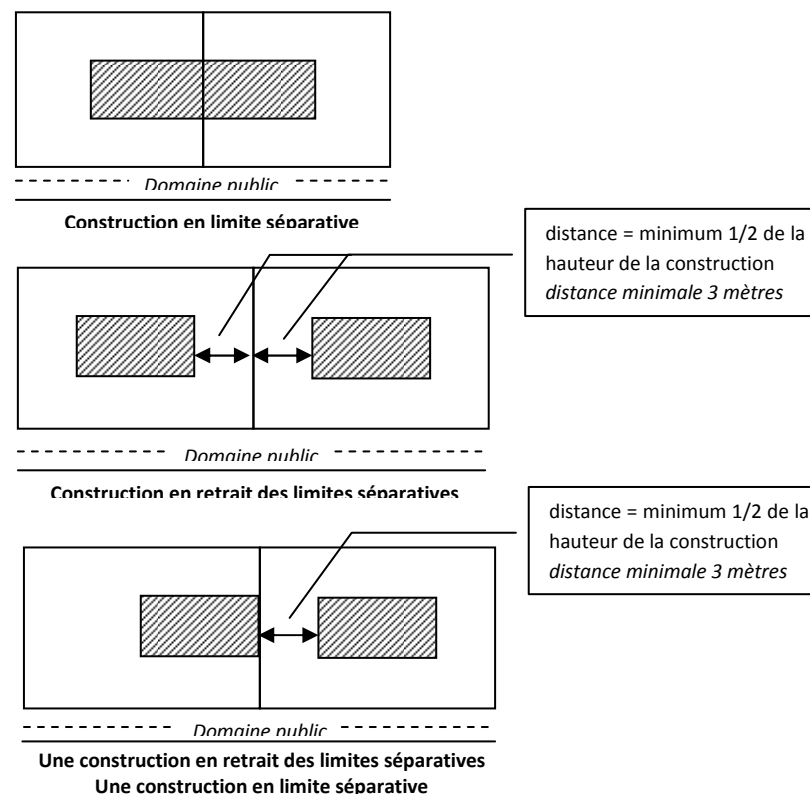
ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit au minimum sur une limite séparative (sauf sur la limite arrière de la parcelle) ;
- soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.



ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini ici comme étant le niveau de la chaussée au droit de la parcelle, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- La hauteur maximale des constructions à destination agricole est limitée à 12 mètres.
- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) et 10 mètres en hauteur maximale.

- Dans le cas de bâtiments existants faisant l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Dans le secteur U_{i_1} :

Dans l'attente de la réalisation des travaux d'assainissement, écartant tout risque d'inondation pour ce secteur, le niveau de rez-de-chaussée des constructions se situera à au moins +0,20 m par rapport au niveau de la chaussée au droit de la parcelle.

Dans le secteur U_{i_2} :

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions nouvelles se situera à au moins +0,20 m par rapport au niveau de la chaussée au droit de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ni aux travaux concourant à leur amélioration.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Principe général :

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.

Dispositions particulières :

Constructions

Les constructions principales d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, etc.) sont interdites.

Matériaux de constructions

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions.
- Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

- Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale.
- La hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.
- Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

Toitures et matériaux de couvertures

- La toiture de la construction principale sera :
 - soit à deux pentes ;
 - soit en toiture terrasse ou à faible pente.
- Les matériaux de la toiture de la construction principale seront d'aspect tuile, ardoise ou zinc. L'emploi de matériaux de type bac acier est interdit, sauf pour les toitures terrasses.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- L'utilisation de matériaux durables et respectueux de l'environnement sont autorisés, tels que des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes...etc.).

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe général :

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

Dispositions particulières :

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- En cas de division de logements existants, il sera exigé a minima une place de stationnement par logement créé.
- Pour toutes les activités, des surfaces suffisantes doivent être réservées à même la parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

Conformément au code de l'urbanisme (L123-1-3), une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

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

- Les plantations existantes lorsqu'elles pourront l'être seront conservées et entretenues et les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement.
- Les surfaces libres de toute construction hors voiries et stationnements, notamment les marges de retrait, doivent être aménagées en espaces paysagers.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Zone A Urbaniser

Caractère de la zone : Il s'agit de zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et à moyen terme à vocation dominante d'habitat, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts et industrielles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.) ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en 1AU 2 ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 1AU 2 ;
- Les constructions précaires et celles constituées de matériaux de récupération.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AU 1 et les occupations et utilisations suivantes :

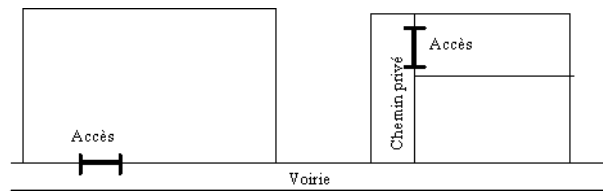
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités commerciales, artisanales et de services, à condition qu'elles soient associées à une habitation, et qu'elles soient compatibles avec de l'habitat et sans nuisances.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.



Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

Dans tous les cas, l'emprise des voies devra faire un minimum de **5 mètres**.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le fil d'eau.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions principales doivent être édifiées en retrait de **5 mètres** minimum de l'alignement ou de la limite du domaine public ou des voies privées existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

- Les constructions principales doivent s'implanter :
 - soit au minimum sur une limite séparative (sauf sur la limite arrière de la parcelle) ;
 - soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait de limite séparative de la construction principale, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point, avec un minimum de **3 mètres**.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le taux d'imperméabilité de la parcelle privée devra être au maximum de 40 %.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le terrain naturel, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) et 10 mètres en hauteur maximale. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

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

Principe général

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.

Dispositions particulières

Constructions

Les constructions principales d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, etc.) sont interdites.

Matériaux de constructions

- L'emploi à **nu** des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions.
- Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

- Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale.
- La hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.
- Les essences sont à choisir parmi les essences locales.
- Sur les façades avant, les clôtures pleines sont interdites au delà de 1 mètre.

Toitures et matériaux de couvertures

- La toiture de la construction principale sera :
 - soit à deux pentes ;
 - soit en toiture terrasse ou à faible pente.
- Les matériaux de la toiture de la construction principale seront d'aspect tuile, ardoise ou zinc. L'emploi de matériaux de type bac acier est interdit, sauf pour les toitures terrasses.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- L'utilisation de matériaux durables et respectueux de l'environnement sont autorisés, tels que des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes...etc.).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe général :

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

Dispositions particulières :

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Il sera demandé en sus une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil des visiteurs.

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Conformément au code de l'urbanisme (L123-1-3), une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes lorsqu'elles pourront l'être seront conservées et entretenues et les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement.
- Les surfaces libres de toute construction hors voiries et stationnements, notamment les marges de retrait, doivent être aménagées en espaces paysagers.
- Un pourcentage de 10% de l'espace public, devra être aménagé en tant qu'espace vert ou planté, réparti sur l'ensemble de cet espace public.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Zone Agricole

Caractère de la zone : Il s'agit de zones équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comporte :

- Un secteur Ac autour des cimetières de la commune ;
- un secteur Ah correspondant à de l'habitat isolé, sans lien avec l'activité agricole ;
- un secteur Ai dans lequel existe un risque d'inondation par ruissellement ou remontée de nappe.

La zone A est concernée par le passage de la RD939, classée voie à grande circulation. De part et d'autre de cet axe, les conditions de l'article L111-1-4 s'appliquent.

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

En sus dans le secteur Ai sont interdits :

La construction de caves et sous-sols, pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ac et Ah sont autorisés :

- Les constructions, installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, aménagements et extensions à usage agricole, à condition :
 - qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
 - et qu'ils soient implantés dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole et paysager des lieux,
 - et qu'elles soient strictement nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour l'exploitation,
 - et à proximité d'une exploitation agricole.
- Les aménagements à usage de commerces et d'artisanat liés à l'activité agricole à condition :
 - qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole et paysager des lieux,
 - et qu'ils s'intègrent dans un bâtiment d'activité existant ou dans la continuité immédiate de l'exploitation,
 - et qu'ils soient complémentaires d'une activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques, y compris la réalisation de réserves d'eau strictement et directement liées à l'activité agricole (irrigation....).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ac sont uniquement autorisés :

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

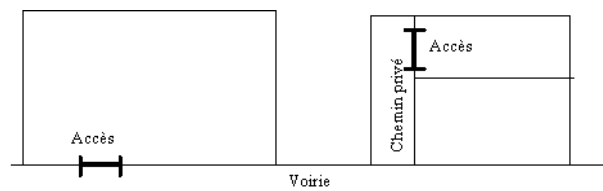
Dans le secteur Ah sont uniquement autorisés :

- L'adaptation, la réfection, la modification et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole, limitées à 50% de la surface des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les reconstructions à l'identique des constructions existantes après sinistre.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.



Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

Dans tous les cas, l'emprise des voies devra faire un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la

gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le fil d'eau.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Dans la zone A et le secteur Ac :

- En vertu de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations autorisées devront s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD939, classée voie à grande circulation. Cette règle ne s'applique pas :
 - Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public.

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins :
 - **30 mètres** par rapport à l'axe des voiries départementales,
 - **15 mètres** par rapport à l'axe des autres voies.

- Des retraits supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

- Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées avec un retrait d'au moins :
 - **10 mètres** par rapport à l'axe des voiries départementales,
 - **5 mètres** par rapport aux autres voies.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Dans le secteur Ah uniquement :

Les constructions et installations autorisées devront s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

- Les constructions doivent s'implanter :
 - soit au minimum sur une limite séparative,
 - soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point, avec un minimum **de 5 mètres**. Ce minimum est porté à **3 mètres** dans le secteur Ah.
- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **10 mètres par rapport aux limites de la zone U**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une extension des bâtiments existants d'une exploitation agricole.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le terrain naturel, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans la zone A, le secteur Ac et le secteur Ai :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) et 10 mètres en hauteur maximale. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.
- Pour les autres constructions, leur hauteur ne doit pas excéder 12 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture.
- Des dérogations pour des raisons d'impératifs techniques ou fonctionnels peuvent être accordées (silos d'alimentation...).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ai, le premier niveau de toute construction et installation autorisée devra se situer à au moins +0,50m au-dessus du niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ah uniquement :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées ne pourra dépasser 5 mètres en hauteur maximale, sans pouvoir dépasser la hauteur au faîtage des constructions existantes à l'approbation du PLU.

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

Principe général

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.

Dispositions particulières

Constructions

Les constructions principales d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, etc.) sont interdites.

Matériaux de constructions

- L'emploi à **nu** des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions.
- Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

- Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale.
- Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

Toitures et matériaux de couvertures

- La toiture de la construction principale à usage d'habitation sera :
 - soit à deux pentes ;
 - soit en toiture terrasse ou à faible pente.

- Les matériaux de la toiture de la construction principale à vocation d'habitat seront d'aspect tuile, ardoise ou zinc. L'emploi de matériaux de type bac acier est interdit, sauf pour les toitures terrasses.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

Volume et intégration paysagère

- Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage environnant, l'utilisation du bardage de bois est recommandée pour les hangars et les stabulations.
- Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.
- Les bâtiments annexes seront traités en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe général :

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

Dispositions particulières :

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour toutes les activités, des surfaces suffisantes doivent être réservées à même la parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

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

- Les plantations existantes lorsqu'elles pourront l'être seront conservées et entretenues et les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales.
- Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Zone Naturelle et forestière

Caractère de la zone : Il s'agit de zones équipées ou non, permettant la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- Un secteur NI dans lequel existe un risque d'inondation par remontée de nappe ;
- Deux secteurs NI, correspondant au jardin public au Nord du bourg urbanisé et à une parcelle communale à l'Est du bourg, que la Mairie souhaite aménager en tant qu'espace de loisirs, de convivialité et de rencontre des habitants de la commune.

Dans ces secteurs, des prescriptions particulières ont été déclinées.

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts et commerciales ;
- Les constructions neuves à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie (gites ruraux, chambres d'hôtes...) ;
- Les constructions à usage d'artisanat et de bureaux ;
- L'implantation de maisons mobiles de type mobil-homes ;

- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en N 2 ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'implantation d'éoliennes.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs, liés aux réseaux ;
- Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, à condition que toutes les mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées aux constructions et installations autorisées ;
- Les constructions et installations légères liées à la mise en valeur, la protection et l'entretien des milieux naturels, y compris les abris de stockage ;
- Les huttes de chasse et les mares qui y sont liées, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- Le déplacement des huttes de chasse existantes pour des raisons de sécurité.

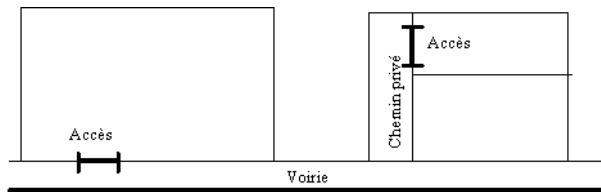
Sont admises sous conditions dans le secteur NI :

- les installations, constructions et aménagements liés au service public ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.



Voie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux

opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

Dans tous les cas, l'emprise des voies devra faire un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le fil d'eau.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

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 aménagements

réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, à l'exception du secteur NI :

L'emprise au sol des constructions et installations légères ne pourra excéder 20 m² SHON.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.

Dans le secteur NI uniquement :

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne pourra dépasser 20% de la superficie totale des terrains, par secteur NI identifié.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ni, le premier niveau de toute construction et installation autorisée devra se situer à au moins +0,50m au-dessus du niveau du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Principe général

Les constructions et installations autorisées doivent s’implanter de manière à ne pas 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.

Dispositions particulières

Constructions

Les constructions d’un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, etc.) sont interdites.

Matériaux de constructions

L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Principe général :

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

Dispositions particulières :

Pour les stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune, les coupes et abattages d’arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l’article L. 421-4.

- Les plantations existantes lorsqu’elles pourront l’être seront conservées et entretenues.
- Les surfaces libres de constructions, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts, végétalisées avec des essences locales.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Liste d'essences locales

Arbres et arbustes à feuilles caduques

Arbustes pour constitution de haies

- Charmille (Carpinus bétulus)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (Fagus sylvatica)
- Bourdaine (Frangula alnus)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Eglantier (Rosa canina)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)
- Néflier (Mespilus germanica)
- Nerprun purgatif (Rhamnus catartica)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Viorne mancienne (Viburnum lantana)
- Viorne obier (Viburnum opulus)

Arbres à utiliser davantage en isolé

- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Chêne sessile (Quercus petraea)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Merisier (Prunus avium)
- Néflier (Mespilus germanica)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Noyer commun (Juglans regia)
- Orme résistant (Ulmus resista)
- Saule blanc (Salix alba)
- Saule des vanniers (Salix viminalis)
- Saule marsault (Salix caprea)
- Sorbier blanc (Sorbus aria)
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
- Sureau à grappes (Sambucus racemsa)

- Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
- Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

Haie et arbres isolés

- Hêtre (Fagus sylvatica)
- Charme (Carpinus betulus)

Arbres et arbustes persistants et semi-persistants

Haie

- Troène d'europe (Ligustrum vulgare)

Haie et arbres isolés

- Houx (Ilex aquifolium)

Plantes grimpantes

- Lierre (Hedera helix)
- Vigne vierge (Parthenocissus tricuspidata)
- Houblon (Humulus lupulus)
- Glycine (Wistéria sinensis)
- Hortensia grimpant (Hydrangea petiolaris)
- Chèvrefeuille (Lonicera)

- Guigne noir de Ruesnes,
- Gros Bigarreau de La Groise.

- Griotte du Nord,

Fruitiers haute tige

Pommiers

Pommes à cuire ou à couteaux

- Ascahire,
 - Baguette d'hiver,
 - Baguette violette,
 - Belle fleur double,
 - Cabarette,
 - Colapuis,
 - Court pendu rouge
 - Double bon pommier rouge,
 - Gosselet,
 - Gueule de mouton,
 - Jacques Lebel
 - Transparente blanche.
- Lanscailler,
 - Marie Doudou,
 - Petit bon ente,
 - Rambour d'hiver,
 - Reinette de France,
 - Reinette de Fugélan,
 - Reinette des Capucins,
 - Reinette Descardre,
 - Reinette étoilée,
 - Sang de Bœuf,
 - Maroillaise.

Pommes à cidre

- Amère nouvelle,
 - Armagnac,
 - Carisi à longue queue,
 - Doux corier.
- Du Verger,
 - Marseigna,
 - Normandie blanc,

Poiriers

Poires à couteaux

- Beurré d'Hardenpont,
 - Comtesse de Paris,
 - Duchesse d'Angoulême,
 - Docteur Jules Guyot,
- Poire de curé,
 - Sans pépins,
 - Sucré de Montluçon,
 - Triomphe de Vienne.

Poires à cuire

- Belle Angevine,
 - Jean Nicolas,
 - Poire à côte d'or.
- Poire de Livre,
 - Saint Mathieu,

Cerisiers

- Cerise blanche d'Harcigny,
- Griotte de Lemé,

Pruniers

- Abricotée jaune,
 - Coe Violette,
 - Goutte d'or de Coe,
 - Monsieur hâtif,
 - Noberte,
 - Prune de Floyon.
- Prune Madeleine,
 - Reine Claude d'Athan,
 - Reine Claude dorée,
 - Reine Claude rouge hâtive,
 - Sainte Catherine,