

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

53 Avenue de l'Europe

80080 Amiens

Téléphone : 03 22 51 79 15

Fax : 03 22 51 79 40

E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département du Nord

COMMUNE DE LOFFRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



MARS 2009

*P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 31 Mars 2009.*

Département du Nord

COMMUNE DE LOFFRE

SOMMAIRE

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONE**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I - Zone U**, comprenant le secteur Ui **Page 8**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- **Chapitre II - Zone 1 AUb** **Page 15**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

- **Chapitre IV - Zone A**, comprenant le secteur Ai **Page 21**
- **Chapitre V - Zone N**, comprenant les secteurs Nb, Nc, Ne et Nh **Page 26**

ANNEXES - LES ESSENCES LOCALES **Page 32**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES
ET
MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONES

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de LOFFRE.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II – Autres législations et réglementations

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 7) Le règlement opérationnel du service départemental incendie et secours du Nord et son annexe concernant la défense incendie.
- 8) Le SDAGE.
- 9) L'arrêté Préfectoral du 15 avril 2002, concernant le classement des voies bruyantes.
- 10) Le schéma d'assainissement réalisé en application de l'article L.2224-10 du CGCT, et approuvé après enquête publique

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, comprenant un secteur inondable Ui.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

La zone à urbaniser est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, c'est :

- **Zone 1 AUb**, zone mixte d'urbanisation future à court terme.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant un secteur inondable Ai.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant :
 - o un secteur Nb, de décharge des boues
 - o un secteur Nc, de la carrière,
 - o un secteur Ne du centre d'enfouissement technique,
 - o un secteur Nh, secteur naturel d'habitat.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, reportés sur le plan par une trame quadrillée.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

1 – les règles et servitudes d'urbanisme définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2 – Bâtiments existants de toute nature :

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

3 – Lotissements et opérations groupées :

Des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne, la mise en concordance d'un lotissement et d'un plan local d'urbanisme qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux, aux activités artisanales et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle peut comporter des activités agricoles.

Cette zone comprend un secteur inondable, Ui.

Il existe à Loffre un risque de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés dans la vocation principale sont interdits.

Sont ainsi interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les éoliennes nécessitant une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits,
- La construction ou l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone, et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à la création des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales,

- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total,
- Les reconstructions à l'identique des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le secteur Ui, les constructions sont autorisées, dans la limite de 20 % d'emprise au sol, à condition de les rehausser d'un mètre au dessus du niveau de la chaussée. Si la limite de 20 % d'emprise est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m², cette extension devra également faire l'objet d'une mise en sécurité.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou un accès et une sortie, en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Ces dispositions s'appliquent également aux voies nouvelles de lotissement ou d'opération groupée.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Toutefois, dans le cas de « placettes » qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en 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 un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes. Ce branchement doit être approuvé par le gestionnaire du réseau en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. En outre, la réalisation du système d'épuration ne pourra être mis en œuvre qu'après avis des services compétents sur le projet de conception.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Des techniques de gestions alternatives des eaux pluviales sont à privilégier.

Ces techniques devront systématiquement être mises en œuvre et à la charge du constructeur, dès lors qu'il n'existe pas de réseau d'assainissement pluvial strict ou de réseau hydraulique de surface. Les constructions ne pourront être admises qu'après avis des services intéressés.

Dès lors que tout terrain dispose d'un accès au réseau d'assainissement pluvial strict ou au réseau hydraulique de surface, les constructions ne seront admises qu'à la condition que les aménagements réalisés, à la charge du constructeur, garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, sans toutefois les aggraver. Les aménagements seront conçus et réalisés conformément à la législation en vigueur et après avis des services compétents, selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limites d'emprise des voies privées,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- soit avec un recul identique à la construction voisine la plus proche du même côté de la voie.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 40 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise. Toutefois, les bâtiments publics, les bâtiments agricoles, d'activités, les annexes à l'habitation pourront être implantés au delà de cette bande.

De manière générale, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique par son propriétaire ou ses ayants droits d'un bâtiment détruit par un sinistre dans un délai de cinq ans.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent être implantées en limites de voies ou d'emprises publiques, en fonction des contraintes techniques, et sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Lorsqu'il s'agit d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

En bordure du domaine ferroviaire les constructions pourront être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale des chemins de fer (la limite légale est définie dans le document des servitudes).

Dans une bande de 5 mètres de largeur, où sont enfouies les canalisations d'hydrocarbures liquides, il est interdit d'édifier une construction en dur même si les fondations ont une profondeur inférieure à 0,6 mètre et d'effectuer des travaux de toute nature y compris les pratiques culturelles à plus de 0,60 mètre. Il convient de faire application, si nécessaire, de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer aux demandes de permis de construire.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de cette bande :
 - o Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative,
 - o Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit et 4,70 mètres au faîtage,
 - o Lorsqu'il s'agit de bâtiments jointifs équivalents en hauteur et en largeur.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins

égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent toutefois être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de construction de moins de 12 m² de surface hors oeuvre brute et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

La règle de hauteur absolue ne s'applique ni aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, aux équipements d'infrastructure, ni aux édifices culturels, ni aux bâtiments privés à usage scolaire.

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

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des bâtiments existants et du site.

Les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques et technologies énergétiques nouvelles sont autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être imposées aux bâtiments et équipements publics.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement y compris le garage,
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences locales doivent être privilégiées.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUb

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à court terme, de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée, et affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux, aux activités artisanales et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il existe à Loffre un risque de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE 1 AUb 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés dans la vocation principale sont interdits.

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets agricoles, industriels et domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les éoliennes nécessitant une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1 AUb 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation au fur et à mesure de l'équipement de la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1 AUB 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1 AUB 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en 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 un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes. Ce branchement doit être approuvé par le gestionnaire du réseau en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Des techniques de gestions alternatives des eaux pluviales sont à privilégier.

Ces techniques devront systématiquement être mises en œuvre et à la charge du constructeur, dès lors qu'il n'existe pas de réseau d'assainissement pluvial strict ou de réseau hydraulique de surface. Les constructions ne pourront être admises qu'après avis des services intéressés.

Dès lors que tout terrain dispose d'un accès au réseau d'assainissement pluvial strict ou au réseau hydraulique de surface, les constructions ne seront admises qu'à la condition que les aménagements réalisés, à la charge du constructeur, garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, sans toutefois les aggraver. Les aménagements seront conçus et réalisés conformément à la législation en vigueur et après avis des services compétents, selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

La réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AUb 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUb 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des constructions se fera dans le respect de la sécurité et de la visibilité routière.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent être implantées en limites de voies ou d'emprises publiques, en fonction des contraintes techniques, et sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE 1 AUb 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de cette bande :
 - o Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit et 4,70 mètres au faîtage,

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent toutefois être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE 1 AUb 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de moins de 12 m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AUb 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

La règle de hauteur absolue ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure.

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

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des bâtiments existants et du site.

Les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques et technologies énergétiques nouvelles sont autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être imposées aux bâtiments et équipements publics.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- Les clôtures en plaque de béton.

ARTICLE 1 AUb 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- pour les logements aidés : 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1 AUb 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE 1 AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte un secteur « Ap », où l'intégration paysagère des constructions doit être renforcée.

Cette zone comprend également des secteurs inondables, Ai.

Il existe à Loffre un risque de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs inondables « Ai » repérés au plan de zonage, sont interdites toutes les constructions.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

Sont autorisées, sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole :
 - La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
 - Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural :
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - Le camping à la ferme et les annexes qui y sont liées (sanitaires...),
 - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Dans le secteur Ap : les constructions sont autorisées si elles font l'objet d'une intégration paysagère renforcée.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Ce branchement doit être approuvé par le gestionnaire du réseau en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les forages sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserves de la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. En outre, la réalisation du système d'épuration ne pourra être mis en œuvre qu'après

avis des services compétents sur le projet de conception.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Des techniques de gestions alternatives des eaux pluviales sont à privilégier.

Ces techniques devront systématiquement être mises en œuvre et à la charge du constructeur, dès lors qu'il n'existe pas de réseau d'assainissement pluvial strict ou de réseau hydraulique de surface. Les constructions ne pourront être admises qu'après avis des services intéressés.

Dès lors que tout terrain dispose d'un accès au réseau d'assainissement pluvial strict ou au réseau hydraulique de surface, les constructions ne seront admises qu'à la condition que les aménagements réalisés, à la charge du constructeur, garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, sans toutefois les aggraver. Les aménagements seront conçus et réalisés conformément à la législation en vigueur et après avis des services compétents, selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales de première et deuxième catégorie.
- 6 mètres par rapport à l'alignement le long des Routes Départementales de troisième catégorie.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies et de l'emprise ferroviaire.

De manière générale, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent être implantées en limites de voies ou d'emprises publiques, en fonction des contraintes techniques, et sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Dans une bande de 5 mètres de largeur, où sont enfouies les canalisations

d'hydrocarbures liquides, il est interdit d'édifier une construction en dur même si les fondations ont une profondeur inférieure à 0,6 mètre et d'effectuer des travaux de toute nature y compris les pratiques culturales à plus de 0,60 mètre. Il convient de faire application, si nécessaire, de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer aux demandes de permis de construire.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la construction s'adosse à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur déjà contigu à la limite séparative.

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

De manière générale, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE A 08 – 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faîtage. Aucune hauteur limite n'est fixée pour les autres constructions.

ARTICLE A 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 par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les matériaux et équipements innovants utilisés pour permettre de répondre aux objectifs de développement durable (économie d'énergie, récupération des eaux de pluies...) sont autorisés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'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 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions de la législation des espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

Cette zone comporte :

- Un secteur Nb, de décharge de boues,
- Un secteur Nc, de la carrière,
- Un secteur Ne, du centre d'enfouissement,
- Un secteur Nh, d'habitat existant.

Il existe à Loffre un risque de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Cas général : dans la zone N, sont admis :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.
- Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou aux constructions existantes dans la zone limitrophe.
- 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 constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux occupations autorisées.

Dans le secteur Nb, outre le cas général, sont admises :

- Les aménagement et installations nécessaires à la décharge de boues.
- Les dépôts de boues provenant du curage des égouts urbains. (La fermeture de ce site est prévue au 1^{er} janvier 2009, avec une remise en état du site au 1^{er} juillet 2009).

Dans le secteur Nc, outre le cas général, sont admises :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements, nécessaires à l'exploitation et la gestion de la carrière.

Dans le secteur Ne, seront autorisés sous conditions,

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements, nécessaires à l'exploitation et la gestion du centre d'enfouissement technique.

Dans le secteur Nh, outre le cas général, est admise :

- L'extension des bâtiments existants et les annexes dans la limite de 25 % de l'emprise du bâtiment existante à la date d'approbation du P.L.U.,

- La transformation, la reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Ce branchement doit être approuvé par le gestionnaire du réseau en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. En outre, la réalisation du système d'épuration ne pourra être mis en œuvre qu'après avis des services compétents sur le projet de conception.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Des techniques de gestions alternatives des eaux pluviales sont à privilégier.

Ces techniques devront systématiquement être mises en œuvre et à la charge du constructeur, dès lors qu'il n'existe pas de réseau d'assainissement pluvial strict ou de réseau hydraulique de surface. Les constructions ne pourront être admises qu'après avis des services intéressés.

Dès lors que tout terrain dispose d'un accès au réseau d'assainissement pluvial strict ou au réseau hydraulique de surface, les constructions ne seront admises qu'à la condition que les aménagements réalisés, à la charge du constructeur, garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, sans toutefois les aggraver. Les aménagements seront conçus et réalisés conformément à la législation en vigueur et après avis des services compétents, selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales de première et deuxième catégorie.
- 6 mètres par rapport à l'alignement le long des Routes Départementales de troisième catégorie.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

De manière générale, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent être implantées en limites de voies ou d'emprises publiques, en fonction des contraintes techniques, et sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée à l'alignement ou à la distance de recul applicable aux nouvelles constructions.

Dans une bande de 5 mètres de largeur, où sont enfouies les canalisations

d'hydrocarbures liquides, il est interdit d'édifier une construction en dur même si les fondations ont une profondeur inférieure à 0,6 mètre et d'effectuer des travaux de toute nature y compris les pratiques culturelles à plus de 0,60 mètre. Il convient de faire application, si nécessaire, de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer aux demandes de permis de construire.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à 5 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants régulièrement édifiés, les extensions ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE N 08 – 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitations et annexes : 12 mètres au faîtage maximum.

Autres constructions : aucun.

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les matériaux et équipements innovants utilisés pour permettre de répondre aux objectifs de développement durable (économie d'énergie, récupération des eaux de pluies...) sont autorisés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- Les clôtures en plaque de béton.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions de la législation des espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ANNEXES

LES ESSENCES LOCALES
(Liste non exhaustive)

LES ESSENCES LOCALES

Haies arbustives :

- Prunellier – Prunus spinosa
- Viorne obier – Viburnum opulus
- Viorne Mancienne – Viburnum lantana
- Noisetier – Corylus avellana
- Cornouiller mâle ou sanguin – Cornus mas ou sanguinea
- Bourdaine – Frangula alnus
- Eglantier – Rosa arvensis
- Fusain d'Europe – Eonymus europaeus
- Houx – Ilex aquifolium
- Troène d'Europe – Ligustrum vulgare

Arbres hautes-tiges :

- Frêne commun – Fraxinus excelsior
- Erable champêtre – Acer campestre
- Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
- Chêne pédonculé – Quercus robur
- Chêne sessile – Quercus petraea
- Peuplier tremble – Populus tremula
- Merisier – Prunus avium
- Aulne glutineux – Alnus glutinosa
- Bouleau verruqueux – Betula pendula ou verrucosa
- Noyer commun – Juglans regia
- Saule blanc – Salix alba
- Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata
- Tilleul à grandes feuilles – Tilia platyphyllos

Arbres pouvant être à la fois conduits en haute-tige et en haies arbustives :

- Hêtre – Fraxus sylvatica
- Charme – Carpinus betulus
- Saule marsault – Salix caprea
- Saule des vanniers – Salix viminalis