

PLAN LOCAL D'URBANISME



4- REGLEMENT

Révision du POS valant
élaboration du PLU prescrite le : **15 juin 2010**

Révision du POS valant
élaboration du PLU arrêtée le : **06 octobre 2015**

Révision du POS valant
élaboration du PLU approuvée le :

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ZONE A VOCATION AGRICOLE

Nota : Des indications graphiques figurent sous formes de trames, en superposition sur le plan de zonage, ces indications correspondent à des secteurs soumis à des règles particulières complémentaires, précisées au chapitre II du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone A et dans secteurs de zones Aa, Ac et Ap :
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de constructions ou d'aménagement autorisés dans la zone, ou liés à des équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
 - les constructions, installations ou extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les constructions, installations ou extensions nécessaires à l'activité ferroviaire
- 2.2 Dans l'ensemble de la zone A, hors secteurs de zones Aa, Ac et Ap :
 - Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - L'habitat à condition d'être associés à une exploitation agricole
 - Les extensions des constructions existantes
- 2.3 Dans le secteur de zone Aa, les constructions et installations nécessaires aux activités de l'aérodrome.
- 2.4 Dans le secteur de zone Ac :
 - Les carrières dont l'exploitation pourra être autorisée par tranches successives
 - Les décharges de déchets inertes et de résidus d'ordures ménagères et assimilés
 - Le réaménagement des sols
 - Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans le secteur.
 - Les extensions des constructions existantes

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES****3.1- ACCES**

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès aux terrains doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la visibilité sur les voiries afférentes.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.
- 4.2.2 En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie d'occurrence cinquantennale. Le débit de fuite imposé est limité à 0,7 l/s/ha.
- 4.3.4 Pour toute demande de permis de construire isolé, sauf impossibilité technique dûment explicitée, il est imposé une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.
- 4.3.5 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux de pluviales pour les imperméabilisations existantes et nouvelles.
- 4.3.6 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les nouvelles imperméabilisations créées uniquement.
- 4.3.7 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.3 Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Dans la zone A sauf secteur de zone Ac, les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal à 6 m.

- 6.2 Dans le secteur de zone Ac, les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal à 12m.

Nonobstant à l'article 6.1 :

- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, des services publics ou d'intérêt collectifs, pourront être implantées soit à l'alignement soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.5 Le long de l'autoroute A16 et de la nationale N104, les constructions, occupations et utilisation du sol devront respecter :
- Dans la zone non aedificandi (notée au plan de zonage), toutes constructions ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers
 - Dans la première marge de recul (notée au plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites à l'exception des habitations des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone, ou l'extensions et ou la reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que le construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
 - Dans la deuxième marge de recul (notée au plan de zonage), les constructions d'habitations nouvelles sont autorisées mais sont limités à R+2.
- 6.6 Le long de la D909 et de la D301, les constructions, occupations et utilisation du sol devront respecter un retrait de 35m minimum par rapport à l'axe de la voirie (marge de recul, identifiée au plan de zonage), à l'exception des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers. Le long du réseau de liaison ou de desserte, cette distance est ramenée à 15m (marge de recul, identifiée au plan de zonage)

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

- 7.1 Dans la zone A sauf secteur de zone Ac, les constructions devront être implantées soit en limite, soit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.
- 7.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, des services publics ou d'intérêt collectifs il n'est pas fixé de prescription particulière.
- 7.3 Dans le secteur de zone Ac, les constructions devront observer un retrait, au moins égal à la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.

Nonobstant les articles 7.1 à 7.3 :

- 7.4 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions des articles 7.1 à 7.3, les agrandissements, transformations ou

modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article susnommée, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 Les constructions non jointives à usage d'habitat sur une même propriété, devront être implantées entre elles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.
- 8.2 Pour les autres constructions, les constructions non jointives devront être implantées entre elles à une distance de 2.50m minimum.
- 8.3 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions de l'article 8.1, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article 8.1, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 8.4 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Dans la zone A sauf secteur de zone Ac, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur est ramenée à 6m dans le cas de constructions à usage d'habitation.
- 10.2 Dans le secteur de zone Ac, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 10.3 Dans le cas de constructions existantes présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2, les agrandissements pourront être autorisés sans application des

prescriptions des articles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.

- 10.4 Nonobstant les articles 10.1 et 10.2, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, des services publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 En secteur de zone Ac, les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales sur le pourtour de la parcelle. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

- 13.2 Nonobstant l'article 13.1, dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescription particulière.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.