

CHAPITRE II AU

ZONE II AU ZONE A URBANISER DESTINEE A ACCUEILLIR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET GENERAL

SETION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits sous réserves des dispositions de l'article UI 2:

- les constructions et installations destinées à l'habitation
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- aux salles des fêtes
- les constructions et installations destinées aux bureaux
- les constructions et installations destinées au commerce
- les constructions et installations destinées à l'artisanat
- les constructions et installations destinées à l'industrie
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- les carrières
- les décharges
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges

ARTICLE II AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction ne pourra être autorisée avant que les équipements publics d'une capacité suffisante pour desservie aient été réalisés.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols pour l'aménagement paysager des espaces non construits.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

- Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdites toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval.

- Isolement acoustique

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puisards n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

- **Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE II AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle – ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires

6- AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE II AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE II AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

CAS PARTICULIER :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,

ARTICLE II AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé au-dessus de 1,90 m au dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la condition suivante est respectée :

la hauteur plafond du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **2,60 m**.

AUTRES CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

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

Les construction sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairantes des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE II AU 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE II AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)

Aucune prescription

ARTICLE II AU 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 compatible avec le site et les paysages.

ARTICLE II AU 12 – STATIONNEMENT

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

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

ARTICLE II AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés d'espaces paysagers afin de les intégrer dans un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement à raison de 20 % de la surface du terrain.