

Plan Local d'Urbanisme



5 – Règlement

APPROBATION – Juin 2019



Verdi Conseil Nord de France
80 rue de Marçq
59 441 Wasquehal Cedex

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	24
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	29
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	34
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	34
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	40
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	49
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	49
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	57
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	57

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fontaine-Notre-Dame.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- Si les constructions sont de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111- 4) ;
 - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).
- Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4),
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et si les voies ne permettent pas l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

- susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :
 - Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
 - soit la réalisation d'une opération d'aménagement ou dans un périmètre d'opération d'intérêt national ;
 - soit après la prescription de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme décidée par l'autorité administrative (article L 123-6).

- à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

4°) Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Cambrésis, approuvé le 23 novembre 2012 et exécutoire depuis le 03 février 2013.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) adopté par le comité de bassin le 16 Octobre 2015 et le SAGE de l'Escaut actuellement en phase d'élaboration.
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (R442-9 et suivants).

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental... (R431-20, L111-3-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

3 - Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent 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.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au 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. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables 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.

ARTICLE IV - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE VI – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés sont figurés au document graphique par des trames en damier violet dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

ARTICLE VII – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE VIII – ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages (lister les éléments protégés au titre de l'alinéa III-2° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

- 1- tout projet portant sur une démolition, une réhabilitation ou autre des éléments bâtis pourra être refusé s'il porte atteinte aux caractères culturels, historiques, à l'aspect architectural et patrimonial des constructions ou sites identifiés.
- 2- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
- 3- La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

ARTICLE IX - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune de Fontaine-Notre-Dame par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme.

ARTICLE X- CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE XI – AUTRES DISPOSITIONS

1. 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". (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).
2. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000).

Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

3. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et

des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

4. Il est rappelé que toute création d'accès devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire de voirie.

ARTICLE XII – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Pour l'ensemble des risques présentés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

1. Fontaine-Notre-Dame contient des terrains susceptibles d'être soumis à des affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, 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.

Les secteurs de cavités souterraines sont repris au sein du plan de zonage.

2. Une partie du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe. La nappe est sub-affleurante à certains endroits, ailleurs la sensibilité va de très faible à forte.
3. La commune de Fontaine-Notre-Dame est concernée par un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement / retrait des sols argileux (aléa nul à fort).

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

4. Selon la réglementation parasismique de 2010, Fontaine-Notre-Dame est comprise dans la zone de sismicité 3, dite moyenne (arrêté du 22 octobre 2010).
5. La commune de Fontaine-Notre-Dame est concernée par un arrêté préfectoral relatif à la protection des captages d'eau. Il se situe au Nord de la commune (Arrêté préfectoral du 10 Juin 1993).

Il est identifié au plan de zonage, ainsi que le périmètre de protection rapproché.

Le territoire étant concerné par un aléa de remontée de nappe (nappe sub-affleurante), aléa retrait gonflement des argiles et des zones de cavités avérées, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle peut constituer un phénomène aggravant qu'il convient de prendre en compte au préalable.

D'après la monographie des risques naturels réalisée par les services de la DDTM, la commune est concernée des zones potentiellement inondables par débordement. Ces dernières sont reprises au plan de zonage. Pour l'ensemble des secteurs concernés, il est recommandé de :

- éviter les caves et sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;

- rehausser au droit du projet la dalle du 1er plancher habitable par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

Les clôtures pleines sur les axes recensés au plan de zonage sont interdites. Ces dernières doivent permettre le libre écoulement des eaux.

En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

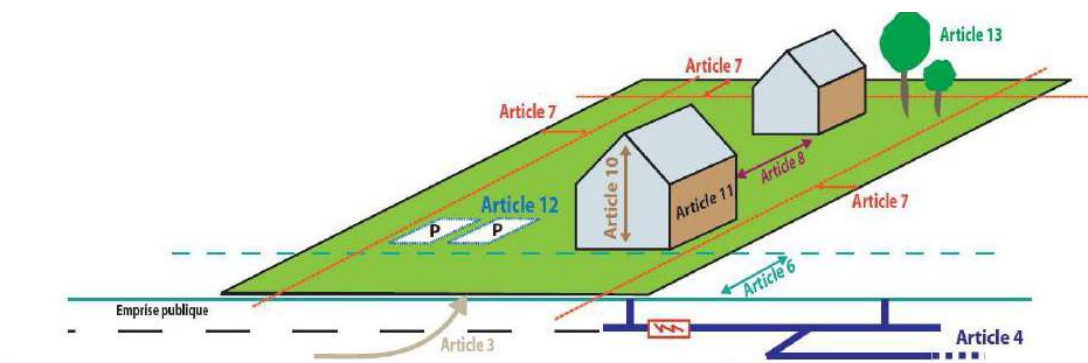
ARTICLE XIII - RECOMMANDATIONS

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Exemple de transcription schématique de différents articles règlementaires



- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
 Article 4 : Desserte par les réseaux.
 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
 Article 9 : Emprise au sol des constructions.
 Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
 Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
 Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
 Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ARTICLE XIV – RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L11-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

Les routes départementales 643 et 630 traversant la commune de Fontaine-Notre-Dame sont concernées par les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 100 mètres et 75 mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

La départementale 643 fait donc l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Un dossier loi Barnier a été réalisé afin de réduire la bande d'inconstructibilité (35 mètres) pour la zone 1AUE.

ARTICLE XI - INFILTRATION ET GESTION DES EAUX

L'écriture des articles 4 des différentes zones indique que l'infiltration sur place doit être la première solution recherchée. Néanmoins, il convient de prendre en compte l'impossibilité d'infiltration sur les parcelles concernées par :

- La présence d'une nappe sub-affleurante
- Un aléa retrait-gonflement des argiles
- La présence d'une cavités avérées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le centre ancien du village, principalement occupé par l'habitat, des commerces, des activités, des services et des équipements.

Une partie de la zone UA est concernée par un risque fort de retrait gonflement des argiles (identifié au plan de zonage). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
4. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
5. Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitué d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers,
6. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération et ceux liés à la gestion des eaux.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes d'évolution d'engins motorisés.
9. Les Habitats Légers de Loisirs.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;

2. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux occupations du sol autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et à la bonne gestion des eaux.
3. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
4. L'extension, la transformation ou la création de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

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 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités :

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

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et télécommunications :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

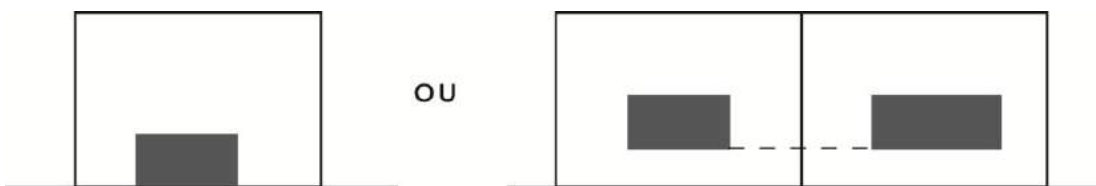
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,



Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

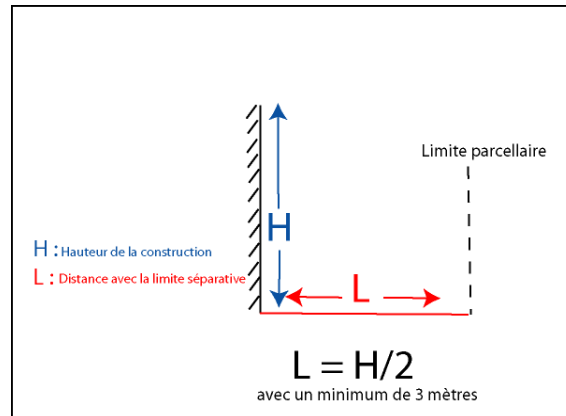
- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;
- Au devant des constructions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit respecté un recul minimum de 1 mètre.

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

L'implantation de construction en limite séparative est autorisée.

En cas de recul, les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($L = H/2$).



Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations nécessaires au service publics et d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur au faîtière inférieure à 3.20m tel que les abris de jardins, chenils, etc.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 12 mètres au point le plus élevé soit R+2+C ou R+3 pour toutes les constructions.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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, 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune est interdite.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable est interdite.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation ainsi que pour la construction bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures (d'une hauteur maximale de 2 mètres) doivent être constituées soit :

- par des haies vives simples,
- par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade.

- Par un mur maçonné sur toute la hauteur permise sauf en façade.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est requis 1 emplacement de stationnement minimum

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales (liste indicative en annexe). Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne à vocation dominante d'habitat et correspondant aux extensions récentes.

Une partie de de la zone UB est concernée par un risque fort de retrait gonflement des argiles (identifié au plan de zonage). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
4. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
5. Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitué d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers,
6. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération et ceux liés à la gestion des eaux.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes d'évolution d'engins motorisés.
9. Les Habitats Légers de Loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux occupations du sol autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et ceux liés à la bonne gestion des eaux.
3. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.

4. L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

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 4 m.

En bordure de la départementale 630, il ne peut être aménagé qu'un seul accès par unité foncière, l'accès est interdit lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités :

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

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et télécommunications :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie. A l'exception des constructions situées de part et d'autre de la départementale 630 où un recul minimum de 20 mètres doit être maintenu à partir de l'axe de la route.
- soit, à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.



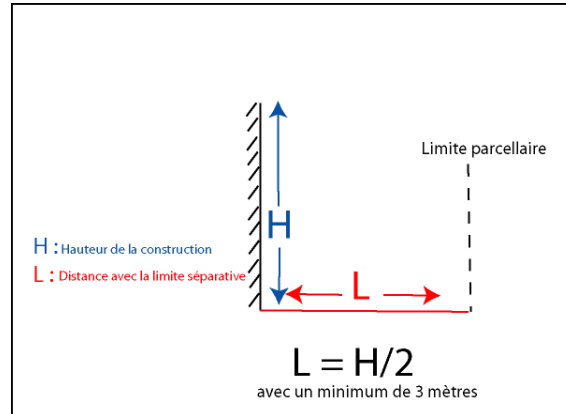
Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;
- Au devant des constructions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit respecté un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($L = H/2$).



Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations nécessaires au service publics et d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3.20m tel que les abris de jardins, chenils, etc.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 10 mètres au point le plus élevé soit R+1+C ou R+2 pour toutes les constructions.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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, 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune est interdite.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable est interdite.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation ainsi que pour la construction bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures (d'une hauteur maximale de 2 mètres) doivent être constituées soit :

- par des haies vives simples,
- par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade.
- Par un mur maçonné sur toute la hauteur permise sauf en façade.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à usage d'habitation. Il est requis 2 emplacements de stationnement minimum.

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales (liste indicative en annexe). Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activité artisanale, industrielle, commerciale et de services.

Elle est composée d'un secteur UEa à vocation économique destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires au réseau autoroutier et d'un secteur UEe correspondant à un poste électrique géré par l'entreprise réseau de transport électrique.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations sont interdites sauf celles liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
2. 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 liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

En secteur UEa sont admis :

1. Les constructions et installations liées à l'exploitation du réseau routier, tels que les bâtiments d'exploitation et les logements du personnel d'exploitation.

En secteur UEe sont admis :

1. Les constructions et installations liées à l'exploitation du poste électrique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

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 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent observer un recul par rapport à l'alignement (ou limite d'emprise publique) dans les conditions suivantes :

- Recul minimum 25 mètres par rapport à l'axe de la RD630.
- Dans les autres cas, les constructions doivent observer un recul de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit respecté un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres et à 10 mètres en bordure des zones urbaines mixtes

Cette distance peut toutefois être supprimée en cas d'accord entre constructeurs voisins pour édifier des bâtiments sensiblement équivalents et lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

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

Entre deux constructions non jointives ne justifiant pas de motifs fonctionnels, un espace d'au moins 4 mètres permettant le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être aménagé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 10 mètres au point le plus élevé soit R+1+C ou R+2 pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant l'aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Il n'est pas fixé de règle en zone UEa et UEe.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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, 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure de voies sauf nécessité due au genre d'activité.

Dispositions particulières :

a- Transformation de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

L'implantation des constructions en façade de la RD630 devra se faire de manière à valoriser l'effet qualitatif de la façade.

b- Bâtiment à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Clôtures

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

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

- Une hauteur maximale de 2 m,
- Grilles et grillages rigides doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- Teinte : sombre.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est requis 2 emplacements de stationnement minimum.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations formant un écran constitué d'arbres de haute tige doivent être effectuées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des voies ainsi qu'en limite de zone.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espace verts.

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

La liste des végétaux à privilégier est reprise en annexe.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements publics et des constructions à vocation de loisirs.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel et récréatif.
2. Les habitations liées aux activités autorisées.
3. Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.
4. Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 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 liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités :

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

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et télécommunications :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

L'ensemble des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'ensemble des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 10 mètres au point le plus élevé soit R+1+C ou R+2 pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant l'aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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, 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure de voies sauf nécessité due au genre d'activité.

Dispositions particulières :

c- Transformation de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

d- Bâtiment à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Clôtures

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

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

- Une hauteur maximale de 2 m,
- Grilles et grillages rigides doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- Teinte : sombre.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est requis 2 emplacements de stationnement minimum.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations formant un écran constitué d'arbres de haute tige doivent être effectuées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des voies ainsi qu'en limite de zone.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espace verts.

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

La liste des végétaux à privilégier est reprise en annexe

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat à court et moyen terme.

Une partie de la zone 1AU est concernée par un risque fort de retrait gonflement des argiles (identifié au plan de zonage). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non ;
2. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets ;
3. Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitué d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers ;
4. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
5. Les parcs résidentiels de loisirs ;
6. L'ouverture de toute carrière ;
7. Les constructions à vocation industrielle et les établissements à usage d'activité économique dont l'activité entraîne des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle ;
8. L'implantation de nouvelles constructions agricoles (création de nouveaux sièges d'exploitation à titre d'exemple).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les constructions sont autorisées uniquement si elles s'intègrent dans une réflexion globale de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés par la commune.
3. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et ceux liés à la bonne gestion des eaux.
4. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

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 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur,

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau d'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur et sous réserve de la signature d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

Réseaux électriques et télécommunications :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

Collecte des déchets :

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie.
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

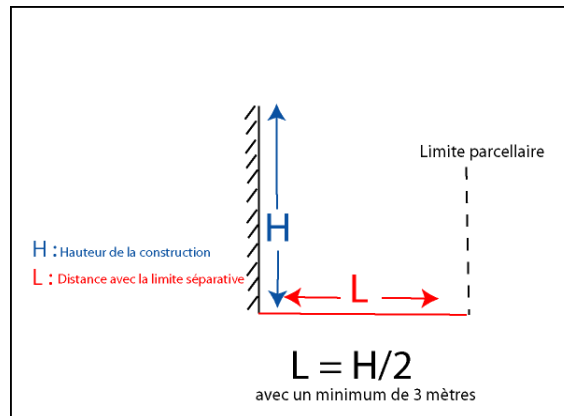
- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m².

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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($L = H/2$).



Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations nécessaires au service publics et d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3.20 m tel qu'abris de jardin, chenils ...

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 10 mètres au point le plus élevé soit R+1+C ou R+2 pour toutes les constructions.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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, 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune est interdite.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable est interdite.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation ainsi que pour la construction bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures (d'une hauteur maximale de 2 mètres) doivent être constituées soit :

- par des haies vives simples,
- par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à usage d'habitation. Il est requis 2 emplacements de stationnement minimum.

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazon, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au moins 4 places de stationnement.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

La frange entre la zone 1AU et Ap devra faire l'objet d'un traitement particulier afin d'assurer l'insertion paysagère de l'opération (Cf.OAP).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économique, artisanale, commerciale et de services.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à destination agricole.
2. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
3. L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
4. Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées, à l'exception de caravanes privées.
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
6. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUE :

1. Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, de bureaux, de commerces ou de services et à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'elles respectent les lois et règlements en vigueur.
2. Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
4. 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.

5. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
6. Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

La zone sera desservie par un unique point d'entrée et de sortie depuis la RD 630.

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

L'accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

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 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur,

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau d'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur et sous réserve de la signature d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

Réseaux électriques et télécommunications :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

Collecte des déchets :

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 643.
- A une distance minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD630.
- A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires.

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

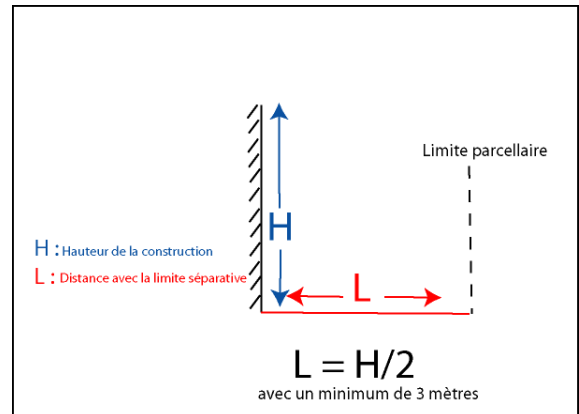
- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m ($L = H/2$).



Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations nécessaires au service publics et d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3.20 m tel qu'abris de jardin, chenils ...

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 10 mètres au point le plus élevé soit R+1+C ou R+2 pour toutes les constructions.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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, 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune est interdite.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable est interdite.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Dispositions particulières :

Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.

L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025
RAL 8028	RAL 8029	

Pour les toitures

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Pour les clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002
RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005
RAL 6006	RAL 6007	RAL 6009
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012
RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021
RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028
RAL 6029	RAL 6033	RAL 6034
RAL 6008	RAL 6032	RAL 6035
RAL 6036	RAL 6037	RAL 6038

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à usage d'habitation. Il est requis 2 emplacements de stationnement minimum.

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

Aucun stationnement en façade de la RD 643 et 630 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée.

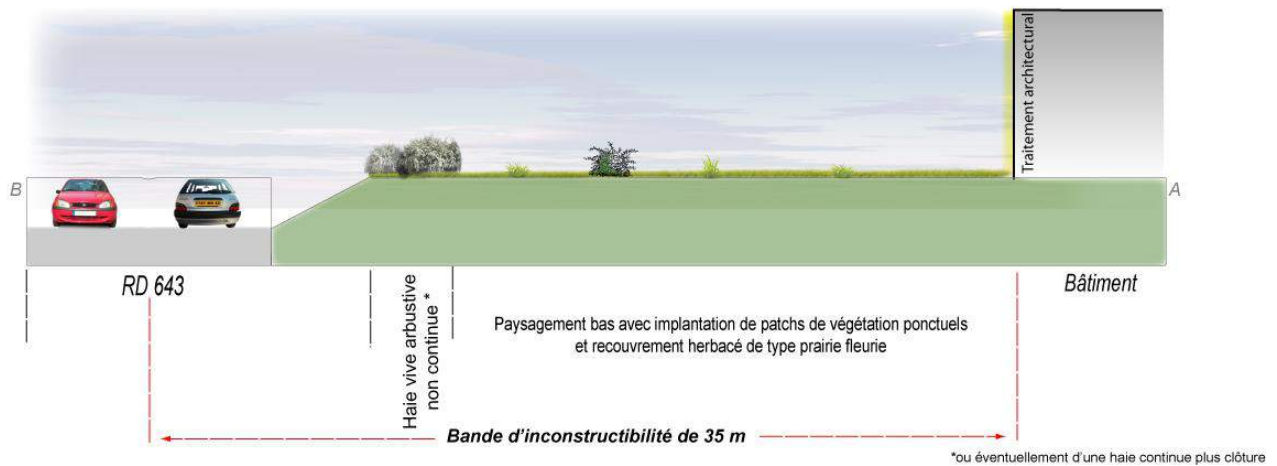
On cherchera à favoriser le développement d'un paysage plutôt bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie. Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les façades au-devant de la RD643 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.

L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra la végétalisation entre les lots.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales suivantes.

Traitement paysager de la bande d'inconstructibilité de 35mètres



PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route départementale.
Elles sont constituées de bandes plantées arbustives à floraison ou rameaux décoratifs.

Salix purpurea 'nana gracilis'



Cornus alba 'elegantissima'



Viorne Obier 'Virburnum Opulus'



PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard vers les bâtiments sans toutefois les masquer. La végétation basse de type prairial permettra une gestion différenciée. L'entretien consistera uniquement au tallage des arbustes.



1. Fétuque rouge '*Festuca rubra*'

2. Vulpin des prés '*Alopecurus pratensis* L.'

3. Fléole des prés '*Phleum pratense* L.'

4. Grande marguerite '*Leucanthemum vulgare*'

5. Renoncule âcre '*Ranunculus acris* L.'

6. Myosotis arvensis '*Myosotis des champs*'

7. Trèfle des prés '*Trifolium pratense*'

8. Trèfle rampant '*Trifolium repens*'

9. Vesce des moissons '*Vicia sativa*'

Les parcs de stationnement seront paysagés à hauteur d'un arbre de haute tige pour les parkings de moins de 10 places et d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement pour les parkings de plus de 10 places.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de son intérêt agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles peuvent accueillir des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Ap : Il s'agit d'un secteur dans lequel les constructions sont interdites pour des raisons d'impacts paysagers.
- Api : secteur correspondant à l'emprise du périmètre de protection immédiat du point de captage d'eau potable.
- Apr : secteur correspondant à situé dans l'emprise du périmètre de protection rapproché du point de captage d'eau potable.
- Azh : secteur où sont localisées des Zones à Dominantes Humides du SDAGE Artois Picardie.
- Ae secteur où sont localisé des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

Sont interdits en secteur Ap :

- Toute construction nouvelle.
- Les abris fixes ou mobiles, utilisés ou non pour l'habitation.

En sus, dans les secteurs Api et Apr, les constructions admises devront respecter les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférentes aux périmètres rapprochés et immédiat.

Sont interdits en secteur Azh, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique ou d'approvisionnement en eau.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'activité agricole :

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'activité complémentaire :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.

Le logement de fonction :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance de l'exploitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m².
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

Les services publics :

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

Les abris et annexes :

- Si nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour les constructions à vocation d'habitat existantes :

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m².
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

En secteur Ap, ne sont autorisées ou admises sous condition que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à la voirie et aux réseaux divers (forages, alimentation électrique, etc.) à condition de ne pas porter atteinte au site.
-

En secteur Ae ne sont autorisés que les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

Aucun accès direct n'est permis depuis ou à partir de la RD643.

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 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les travaux d'extension de réseau sont à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

Eaux usées liées aux activités

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

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

Les travaux d'extension de réseau sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 630 et 643.
- 15 mètres de l'axe de la RD 140 et 142.
- 10 mètres de l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction au même emplacement après sinistre de bâtiments existants.

Dans le cas d'extension d'une construction existante, la partie en adjonction peut être édifiée à l'alignement observé par le bâtiment existant ou adossée au bâtiment existant l'intérieur de la marge de recul

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m².

En secteur Ae, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Toute construction doit s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres y compris en secteur **Ae**.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Entre deux bâtiments, 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 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est de 15 mètres.

Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat en lien avec l'activité agricole, la hauteur limite est fixée à 10 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des extensions ou de l'annexe des constructions existantes à vocations d'habitat ne peut être supérieure à la construction principale.

La hauteur des abris de jardins ne peut dépasser 3.20m au faîtage.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur **Ae**, la hauteur limite ne devra pas dépasser 10m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu de l'article L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les constructions principales

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.

La couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche sont interdites.

Volumes – percements

Les percements devront respecter les rythmes existants

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale de toiture.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Pour les extensions et les bâtiments annexes :

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Bâtiments agricoles

Parements extérieurs

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un bardage, d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant. Le bardage en bac acier doit être laqué en usine.

Les revêtements des façades doivent être de teintes naturelles (le blanc pur est interdit).

Les traitements de surface seront le plus intégrés possible au paysage (aspect bois ...).

Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du corps principal des constructions sera en terrasse, monopente ou à deux versants.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée laissée brute, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les toitures. Est notamment autorisé le bardage en bac acier à condition qu'il soit laqué en usine.

Pour les clôtures

Les clôtures sur les voies, emprises publiques et les limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées :

- soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
- soit d'un grillage et panneaux rigide avec soubassement éventuel, de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à usage d'habitation, Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés le cas échéant par des arbres de qualité équivalente.

Les abords des constructions doivent être plantés d'arbres et d'arbustes en mélange.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).
- Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages. Elle recouvre notamment les espaces boisés.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elle comprend :

- Un secteur Nzh où sont localisées des Zones à Dominante Humide identifiée au sein du SDAGE Artois Picardie.
- Un secteur Nv destiné à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage
- Un secteur Nd correspondant aux terrains de dépôt liés aux activités de VNF.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N2, y compris :

1. le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou pas.
2. les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).
3. Les aires d'accueil des gens du voyage sauf dans le secteur Nv.

Sont interdits en secteur Nzh, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique ou d'approvisionnement en eau.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, sur l'ensemble de la zone N :

1. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
2. Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs ;
3. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et aux travaux nécessaires à la bonne gestion des eaux.

Pour les constructions à vocation d'habitat existantes :

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

En sus, son autorisés uniquement en zone Nd, les exhaussements et affouillements des sols relatifs aux zones de dépôts des Voies Navigables de France.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

Aucun accès direct n'est permis depuis ou à partir de la RD643.

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 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une 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 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les travaux d'extension du réseau sont à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines étanches et sans aucune stagnation raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées liées aux activités

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

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

Les travaux d'extension de réseau sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

La façade des constructions et installations devra respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction au même emplacement après sinistre de bâtiments existants.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

Les constructions en limite séparative sont admises dans le cas d'aménagements ou de constructions après sinistre de bâtiments existants implantés en limite séparative et nécessitant l'adjonction d'une construction jouxtant cette même limite.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nv, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

L'emprise au Sol n'est pas réglementée en zone N et en secteur Nzh.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne peut excéder celle de la construction principale.

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3,20 mètres au faitage.

En secteur Nv, la hauteur des constructions ne peut excéder 3.5 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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, 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune est interdite.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable est interdite.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Pour les clôtures

- Elles ne sont pas obligatoires ;
- Elles sont implantées à l'alignement de la voie ;
- Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives ; elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, par un grillage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE – LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES

Les espèces d'arbres recommandées pour être utilisées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels sont les suivantes :

- *Alisier blanc*
- *Alisier torminal*
- *Aulne glutineux*
- *Bouleau commun*
- *Châtaignier*
- *Charme (marcescent)*
- *Chêne pubescent ou blanc*
- *Chêne pédonculé*
- *Chêne sessile*
- *Erable champêtre*
- *Erable sycomore*
- *Erable plane*
- *Hêtre (marcescent)*
- *Merisier*
- *Noyer commun*
- *Orme*
- *Tilleul à petites feuilles*
- *Poirier commun*
- *Pommier commun*
- *Saule blanc*
- *Sorbier des oiseleurs*

Les haies arbustives de type naturel peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

- *Aubépine épineuse*
- *Aubépine monogyne*
- *Cornouiller mâle*
- *Cornouiller sanguin*
- *Eglantier*
- *Erable champêtre*
- *Fusain d'Europe*
- *Noisetier commun*
- *Pommier commun*
- *Poirier commun*
- *Prunier épineux*
- *Troène commun*
- *Houx commun*
- *Lierre (Hedera helix)*
- *Viorne obier*
- *Viorne lantane*

Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

- *Abelia*
- *Boule de Neige*
- *Buddleia*
- *Forsythia*
- *Hibiscus*
- *Groseillier fleurs*
- *Lilas*
- *Rosa*
- *Seringat*
- *Spirée*
- *Berberis verta, Juliana, stenophylla*
- *Cotoneaster franchetti, lacteus*
- *Ceanothe thirsyflorus*
- *Choysia*
- *Escallonia*
- *Lierre panaché (Hedera)*
- *Laurier du Portugal*
- *Laurier du Caucase*
- *Laurier tin*
- *Osmanthus heterophylle*
- *Troène de Chine*

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

- *Actinidia*
- *Aristolochie*
- *Bignone*
- *Clématite*
- *Glycine*
- *Hortensia*
- *Rosier*
- *Tecomas*
- *Vigne à vin*
- *Vigne vierge*
- *Chèvrefeuille*
- *Jasmin*
- *Lierre panaché ou vert (Hedera)*