



COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ATTICHES

Modification de droit commun N°4

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 22/06/2026

Le président : Ludovic ROHART



VERDI Designeur de territoires



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- Les dispositions qui se superposent aux dispositions du P.L.U.
- Les dispositions qui prévalent sur les dispositions du P.L.U. :
- Les dispositions qui se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 6 ANNEXE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I-CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du Code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune(s) à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur* ». Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Attiches.

ARTICLE II-PORTEES RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS 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, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du Code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- À porter atteinte à la salubrité ou à 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 avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- 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). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du Code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du Code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du Code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, ou installations :

A. 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 : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

B. 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 L.111-9).

C. ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du Code de l'urbanisme 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."

5°/ L'article L.111-4 du Code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1)/ 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 P.L.U.

2°/ Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondations - PPRi-, (prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014), si la règle du PPRi est plus restrictive que celle du règlement du PLU, celle-ci prévaut. De plus, toutes les dispositions d'accompagnement propres à éviter ce risque et précisées par le règlement du PPRi devront être prises en compte.

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du Code de l'urbanisme).

4°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du Code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du Code de l'urbanisme.

5°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du Code de l'urbanisme).

6°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-3 du Code de l'urbanisme).

7°/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont (A26, RN43, RD186 partie Est à compter de la RN43, RD341).

III-Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

2°/ Les dispositions de l'article L 571-10 du Code de l'environnement sur le bruit. Pour rappel, la commune d'Attiches est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 février 2016 portant classement sonore des infrastructures de transport routiers et ferroviaires du département du Nord (annexé au PLU). La RD8 soumet les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UAa, UB, UBa, UBb, UBc, UBbp et UBr et UE.
- ✓ *La zone à urbaniser* est repérée au plan de zonage par la dénomination 1AU.
- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N, Ni, Nhi, Nh, **Nc** et NL
- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les documents graphiques font également apparaître : à compléter en fonction R 123-11 et 12

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés** à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

Le secteur UAa correspond à un ensemble de parcelles voué au développement du centre bourg intégré dans l'orientation de programmation et d'aménagement. A l'intérieur de ce sous-secteur s'appliquent des règles spécifiques.

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

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation agricole.

En sus dans le secteur UAa :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès de 6 mètres de largeur au maximum sur la voie publique ou privée attenante. L'impact visuel de ces

aménagements depuis le domaine public doit être minimisé par un traitement paysager adapté.

- Les aires de stationnement de plus de 5 places sont autorisées sous réserve que l'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public soit minimisé par un traitement paysager adapté.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dès lors qu'elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

En sus dans le secteur UAa :

Les constructions à destination de l'artisanat, du commerce ou des services ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone notamment au regard des nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UAa :

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

2°/ Voirie

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.

Aucune nouvelle voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme*¹ inférieure à 9 m.

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

Ces voies doivent :

- Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes,
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

¹ * l'étoile renvoie aux définitions qui sont annexées

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- Il est en adéquation avec la nature des sols,
- Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière* doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière*, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

Dans le sous-secteur UAa :

La collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière* par le biais de techniques alternatives favorisant l'infiltration sur site, telles que les puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, ainsi que de dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales.

Toutes les techniques mises en œuvre devront assurer que la qualité des effluents rejetés soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les techniques d'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière* s'avèrent insuffisantes ou techniquement impossibles, un rejet maîtrisé vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être admis, à l'appui d'une note dûment argumentée. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public d'évacuation des eaux pluviales sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Pour les nouvelles constructions, quant les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans le secteur UAa :

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

DECHETS :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour recevoir tous les récipients de stockage de déchets nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux seront conçus de manière à rendre non visible les récipients depuis l'espace public.

Les locaux de stockage des déchets seront aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils ne peuvent être installés qu'en sous-sol, un dispositif permettant la

mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

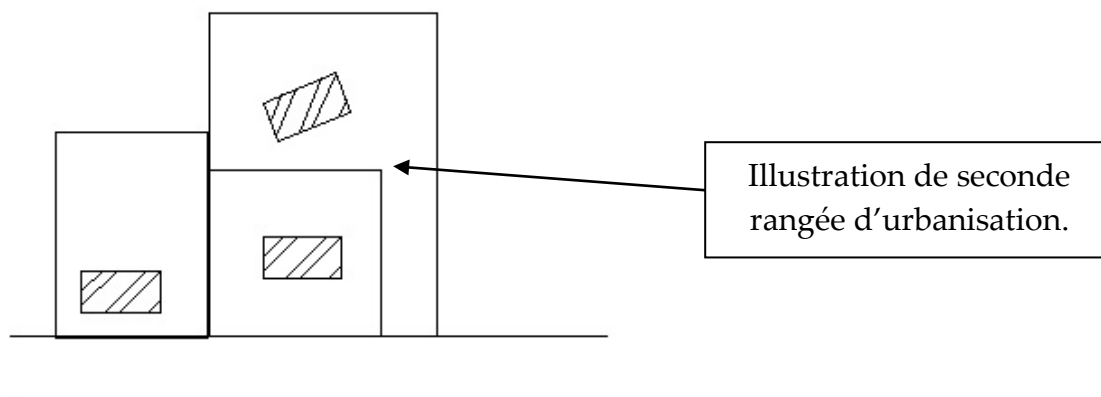
Néant.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction principale est celle qui génère le plus de surface de plancher sur la parcelle.

Les façades à rue des constructions principales seront édifiées à l'alignement de l'une des constructions voisines située sur la parcelle contiguë ou limitrophe.

Toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



Dans le secteur UAa :

Les façades à rue des constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou avec un recul maximum de 5m.

Le long de la rue Jean-Baptiste Collette (place du Général de Gaulle), les constructions ou installations doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou de l'emprise* publique existante ou à créer.

Dans le cas d'une construction édifiée ou à édifier sur un terrain situé à l'angle de deux voies :

Dans le cas de construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les règles ci-dessus ne s'appliquent qu'à partir de la voie assurant la desserte de la construction.

CAS PARTICULIERS

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² se fera à la limite d'emprise* des voies ou en recul de cinq mètres minimum.

Il est possible d'effectuer des travaux, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Des modulations peuvent être admises ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes à proximité, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

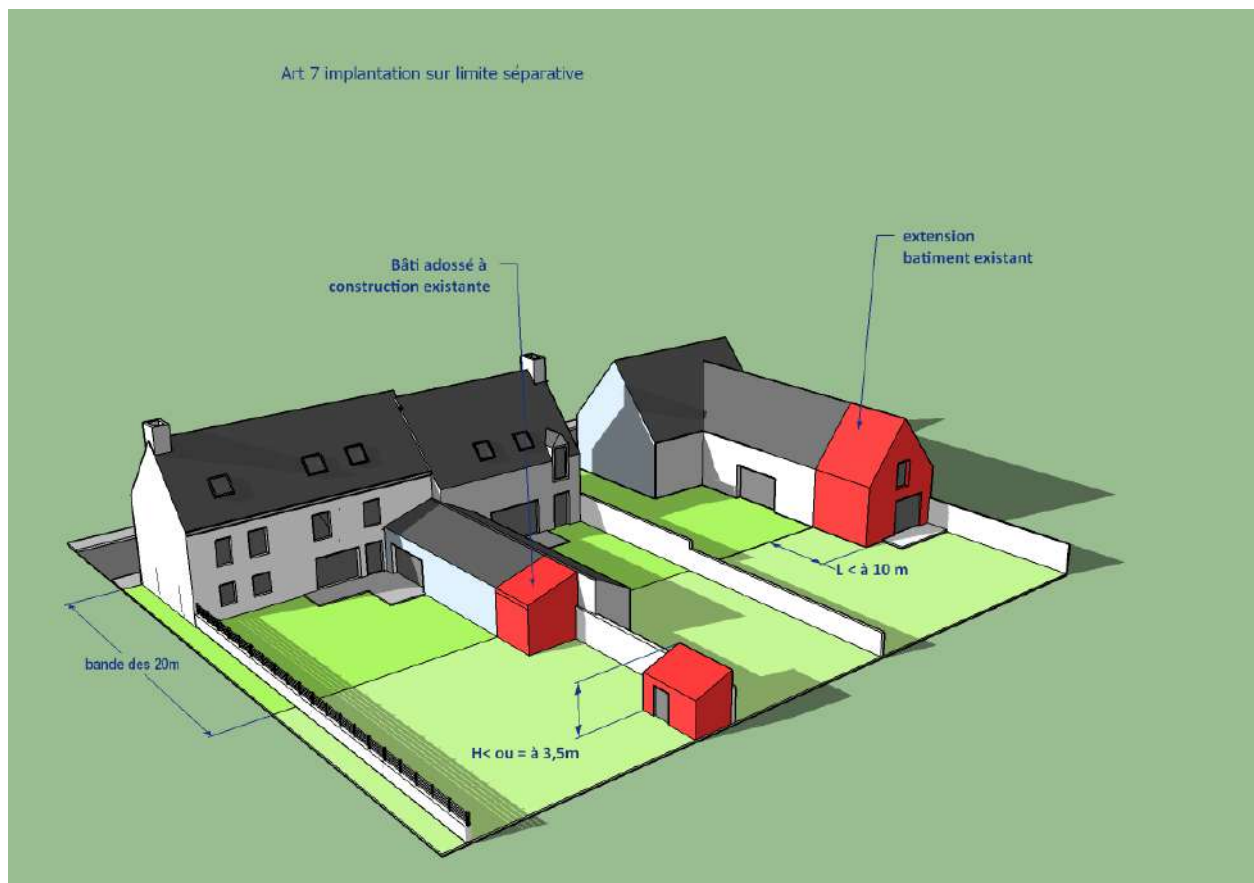
A) Implantation sur limites séparatives

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives.

Au delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise* de la voie, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :

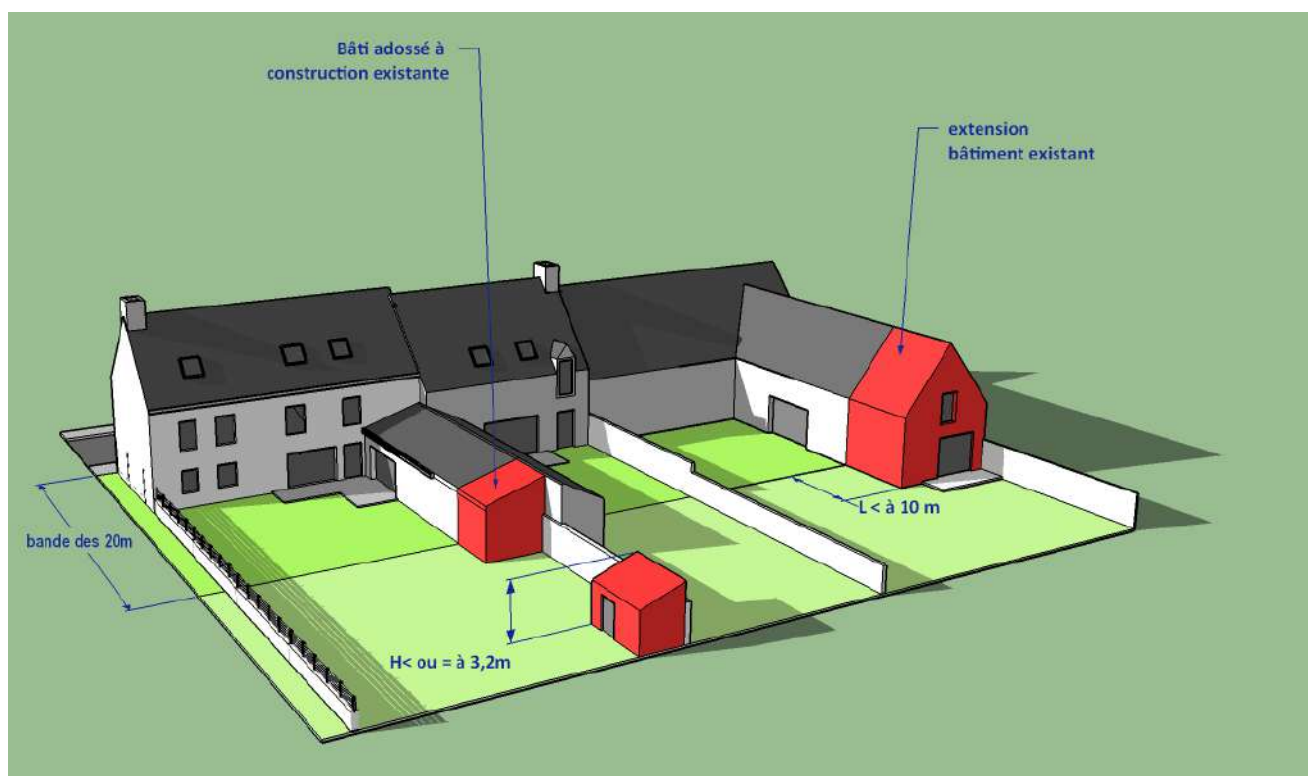
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative* une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière d'un bâtiment existant dans la limite d'une extension de 10 mètres linéaires le long de la limite séparative*.



Dans le secteur UAa :

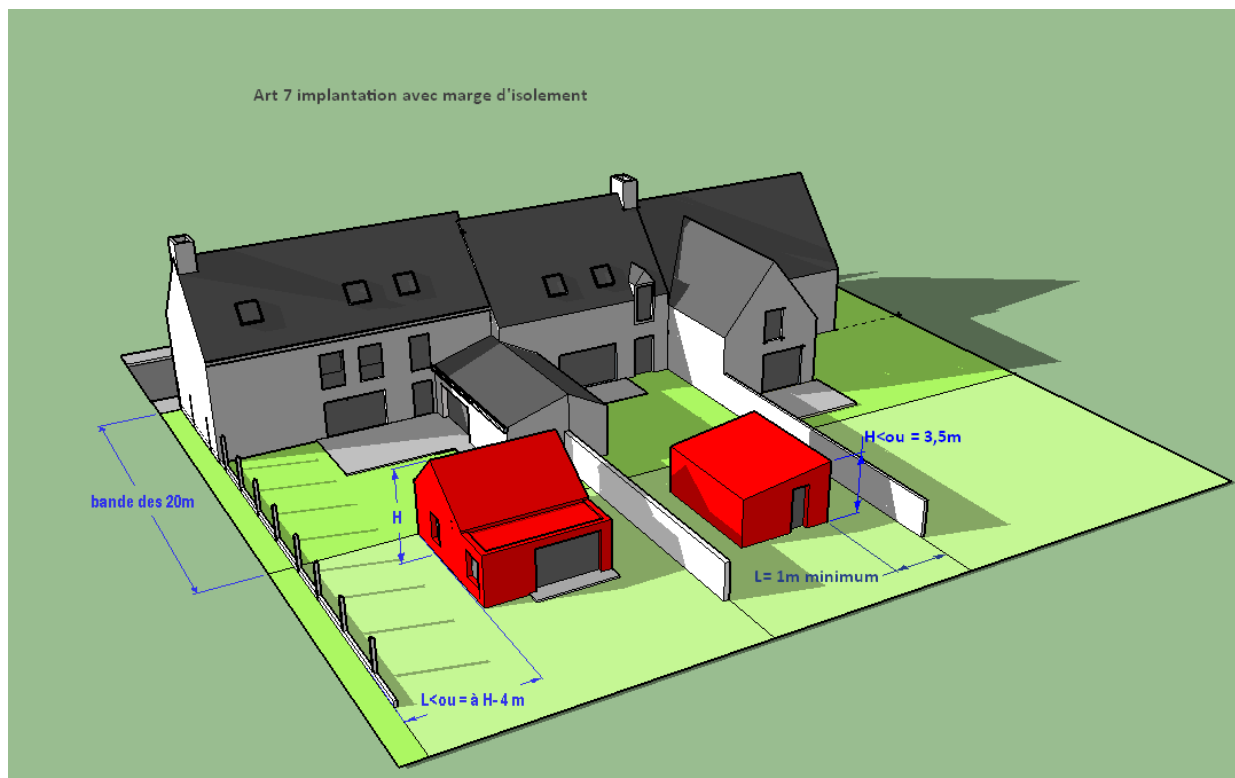
A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative* à l'autre.



B) Implantation avec marge d'isolement

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.



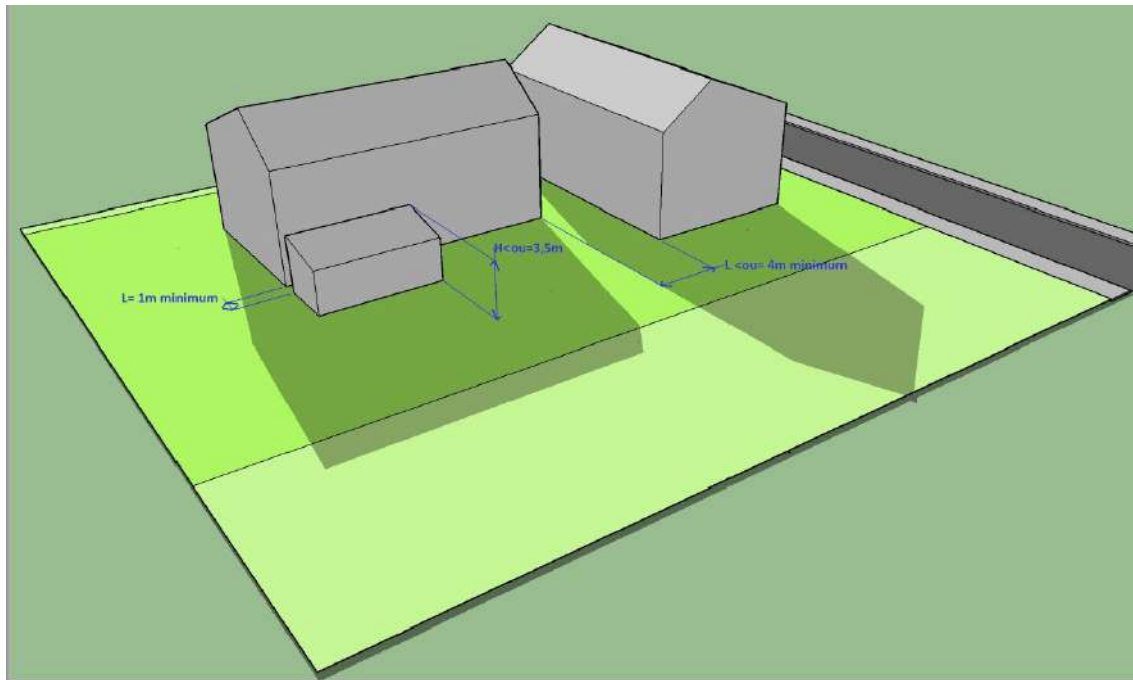
C) Autres cas

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative* sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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. Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.



ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d’emprise au sol est fixé à 80 % de l’unité foncière*.

Il n’est pas fixé d’emprise au sol pour les bâtiments d’intérêt collectif ou à usage d’activité économique.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de hauteur s’apprécient à compter du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des constructions à usage d’habitation ne peut excéder 9 mètres à l’égout des toitures et 13 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des constructions à usage d’activité économique ne peut excéder 13 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent les équipements d’intérêt collectifs d’infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la consultation des services de RTE est nécessaire pour vérifier la compatibilité par rapport aux lignes électriques.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 14 mètres au faîtage.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée. En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra dépasser 4 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1.80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise) ainsi que ceux participant au fonctionnement de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable.

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. 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, 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.

2. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation (rouge ou noire).

Les bâtiments et les équipements techniques, tant par leur architecture que par le choix des matériaux utilisés, seront conçus de manière à en permettre la meilleure intégration possible dans le milieu environnant.

Un accompagnement végétal pourra être imposé pour compléter cette intégration.

Pour les constructions à usage d'habitation

- a) Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- b) Maçonnerie :
- La brique pleine de terre cuite naturelle sera à privilégier.
 - En aucun cas la brique ne peut être peinte même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
 - Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise, pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.
 - Les teintes vives sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
 - Sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre.
 - Les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que les encadrements de port, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.
- c) Couverture :
- Pour les toitures à deux versants ou plus, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés, en dehors des brisis et des coyaux.
 - Les toitures terrasses sont admises.
 - La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires. Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.

Dans le secteur UAa, sont autorisées :

- Les toitures à une ou plusieurs pentes,
- Les toiture-terrasse sous réserve qu'elle soient végétalisées, à l'exception des parties occupées par des ouvrages techniques, verrières, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de collecte et réserve d'eau.

- La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires. Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.

d) Ouvertures :

- Dans la zone UA, les baies de grande largeur ne sont tolérées qu'en dehors de façades à rue visibles ou pour les pièces à usage commercial.
- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, ou des fenêtres de toit.
- Les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Dans le secteur UAa :

Les baies de la façade doivent respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extensions d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes ou des chiens assis, ou des fenêtres de toit.

L'ensemble des ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

- Les ajouts à usage de l'habilitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture.
- Les bâtiments annexes seront traités avec des matériaux de finition s'intégrant le milieu environnant ou devront être masqués par une végétation suffisamment occultante.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise, pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des

façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.

- f) La cote altimétrique + 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 1,000 mètre au-dessus du sol ou de la chaussée.
- g) Clôtures :
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80m, sauf à être rendus invisibles pour une végétation sur la hauteur supérieure à 80 cm (hauteur maximum 2 mètres).
 - Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU. Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.
 - En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative*. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.

Dans le secteur UAa :

1/ Les clôtures sur rue :

La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par :

- Soit une haie vive,
- Soit par un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie rigide éventuellement doublé d'une haie.
- Soit par un mur plein, sous réserve que celui-ci soit intégré dans la conception architecturale du bâtiment principal.

2/ Les clôtures en limite séparative* :

La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU.

Elles doivent être composées par un grillage doublé d'une haie végétale.

Il peut être réalisé un mur de « courtoisie » ou « d'intimité » sur la limite séparative* sur une longueur maximum de 5 mètres mesurée à compte de la façade arrière de la construction principale. Leur hauteur totale de ce mur ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public doivent être incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.

Sauf la prescription inscrite en disposition générale, les dispositions particulières ne s'appliquent pas en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Dans le secteur UAa :

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

Sur la parcelle ou l'unité foncière* doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place par tranche de 70m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement pour :

- Les deux roues ;
- Pour les véhicules hybrides rechargeables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries, aux aires de stationnement de plus de 5 places et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

En sus dans le secteur UAa :

10% minimum de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière* ainsi que toutes les marges de recul devront être plantées ou traitées en espaces verts. En cas d'opérations mitoyennes et menées de manière concomitante, il pourra être admis une réponse mutualisée à cette obligation.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UA16: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine périphérique mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond principalement aux extensions du centre ancien.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur UBa limite la densité d'urbanisation et favorise une certaine aération du bâti.

Le secteur UBb reprend les principaux hameaux et instaure une urbanisation plus aérée.

Le secteur UBbp est une zone de production importante de ruissellement. Dans ce secteur, il est recommandé de construire en imposant le minimum de surface à l'écoulement et des fondations prévues pour résister à des affouillements.

Le secteur UBc correspond à un ensemble de parcelles voué au développement du centre bourg intégré dans l'orientation de programmation et d'aménagement. A l'intérieur de ce sous-secteur s'appliquent des règles spécifiques. Ce secteur est limitrophe de la RD8, dont le classement en « axe terrestre bruyant » soumet les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, à des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectorale en date du 26 février 2016.

Le secteur UBr reprend la zone d'accumulation des eaux pluviales.

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

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,

- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation agricole.

En sus dans le secteur UBr :

- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles seront interdites.
- Les caves et sous-sols seront interdits.

En sus dans le secteur UBbp :

- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles seront interdites.
- Les caves et sous-sols seront interdits.
- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents.
- La reconstruction du bâti dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation.

En sus dans le secteur UBc :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès de 6 mètres de largeur au maximum sur la voie publique ou privée attenante. L'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public doit être minimisé par un traitement paysager adapté.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places sont autorisées sous réserve que l'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public soit minimisé par un traitement paysager adapté.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

En sus dans le secteur UBr :

- Les constructions seront autorisées sous réserve d'être mises en sécurité. Pour cela une rehausse de 70 cm par rapport au terrain naturel projeté par l'aménagement est obligatoire.
- Les constructions seront limitées en emprise (20 % de la surface de l'unité foncière*). Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra également faire l'objet d'une mise en sécurité.

En sus, des extensions limitées à 10 m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit en mise en sécurité.

- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En sus dans le secteur UBbp :

- Les constructions seront autorisées sous réserve de mise en sécurité soit une rehausse de 20 cm au dessus du terrain naturel projeté.
- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les voiries et aménagement linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.
- Les travaux (constructions et installations) liés aux ouvrages de captage et des traitements des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation (électricité, gaz, eau ...) sous réserve que leur implantation ne puisse se faire dans une zone moins vulnérable et de prendre en compte le risque (mise en sécurité et non aggravation des risques).

En sus dans le secteur UBc :

-Les constructions à destination de l'artisanat, du commerce ou des services ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vocation

principalement résidentielle de la zone notamment au regard des nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès aux parcelles ou aux constructions doivent restées manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UBc :

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Aucun accès direct depuis la route départementale RD8 n'est autorisé.

2°/ Voirie

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune nouvelle voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme* inférieure à 9 m.

Ces voies doivent :

- Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes,
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Dans le secteur UBc :

La partie en fin d'impasse doit être aménagée de manière à permettre la réalisation d'un cheminement piéton dans son prolongement.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- Il est en adéquation avec la nature des sols,
- Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Dans le secteur UBc :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans le système de collecte des eaux pluviales, fossés, ou milieux naturels est interdite.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière* doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière*, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans le secteur UBbp :

- Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*, l'infiltration sur l'unité foncière* peut être une solution à rechercher.
- Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

*pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :

- le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 cm pendant 40 minutes avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute)

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 litre/s/ha.

*pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4l/s.

Dans le secteur UBc :

La collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière* par le biais de techniques alternatives favorisant l'infiltration sur site, telles que les puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, ainsi que de dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales.

Toutes les techniques mises en œuvre devront s'assurer que la qualité des effluents rejetés soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les techniques d'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière* s'avèrent insuffisantes ou techniquement impossibles, un rejet maîtrisé vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être admis, à l'appui d'une note dûment argumentée. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public d'évacuation des eaux pluviales sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Quant les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans le secteur UBc :

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

DECHETS :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour recevoir tous les récipients de stockage de déchets nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux seront conçus de manière à rendre non visible les récipients depuis l'espace public.

Les locaux de stockage des déchets seront aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils ne peuvent être installés qu'en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades à rue des constructions principales seront édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise* des voies ou de l'alignement du domaine public.

Dans le secteur UBb et UBbp :

- Les façades à rue des constructions principales seront édifiées en retrait dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies ou de l'alignement du domaine public. Au delà de cette bande de 15 mètres seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardin et les piscines.
- Dans la rue du Moulin, les façades à rue des constructions principales seront édifiées en retrait dans une bande comprise entre 10 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies ou de l'alignement du domaine public. Au delà de cette bande de 15 mètres, seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardin et

les piscines. Dans les 10 premiers mètres, les constructions sont autorisées dans la continuité du bâti existant sous réserve de mise en sécurité soit une rehausse de 40 cm par rapport au terrain naturel projeté.

- En cas de démolition-reconstruction, l'implantation d'origine peut être conservée.
- Les constructions principales en second rang par rapport à la voie (publique ou privée) sont interdites. De même, une construction principale nouvelle ne peut pas avoir pour effet de créer un second rang en prenant place devant une construction existante.

Dans le secteur UBc :

Les façades à rue des constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou avec un recul maximum de 5m.

Le long de la RD 8, les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise* de la voie.

Dans le secteur UBr :

Les façades à rue des constructions principales seront édifiées en retrait dans une bande comprise entre 10 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies ou de l'alignement du domaine public.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les abris de jardin et les piscines.

En cas de démolition-reconstruction, l'implantation d'origine peut être conservée.

Les constructions principales en second rang par rapport à la voie (publique ou privée) sont interdites. De même, une construction principale nouvelle ne peut pas avoir pour effet de créer un second rang en prenant place devant une construction existante.

Dans le cas d'une construction édifiée ou à édifier sur un terrain situé à l'angle de deux voies :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent qu'à partir de la voie assurant la desserte de la construction.

IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT SOUS CONDITION

En dehors du secteur UBa, les façades avant des constructions principales peuvent être implantées à moins de 5 mètres du domaine public pour s'aligner à l'une des deux constructions voisines existantes.

CAS PARTICULIERS

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service

public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Les annexes isolées doivent se trouver au minimum à l'alignement de la construction principale.

Des modulations peuvent être admises soit en fonction de l'implantation des constructions existantes à proximité ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

A) Implantation sur limites séparatives

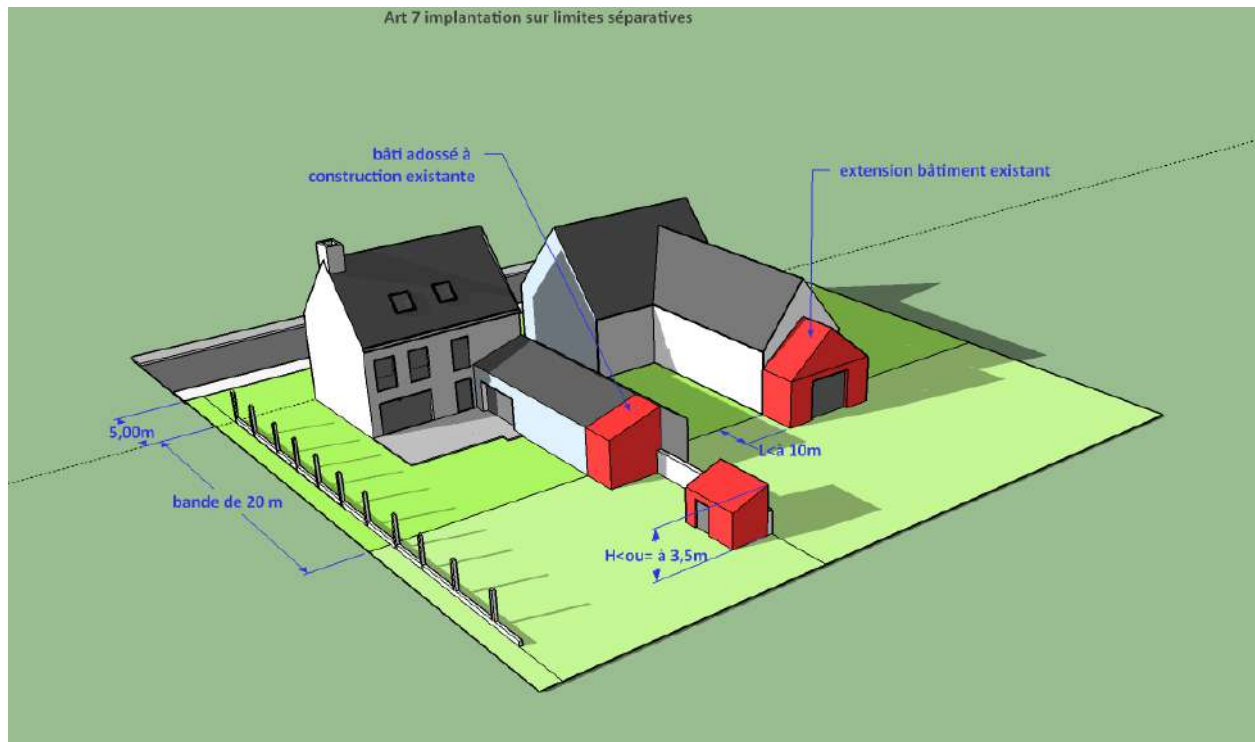
Dans le secteur UBa, UBb, UBbp et UBr l'implantation sur limites séparatives est interdite.

Dans le reste de la zone UB : à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'implantation imposée, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée.

Au delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres en limite parcellaire,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative* une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière d'un bâtiment existant dans la limite d'une extension de 10 mètres linéaires le long de la limite séparative*.

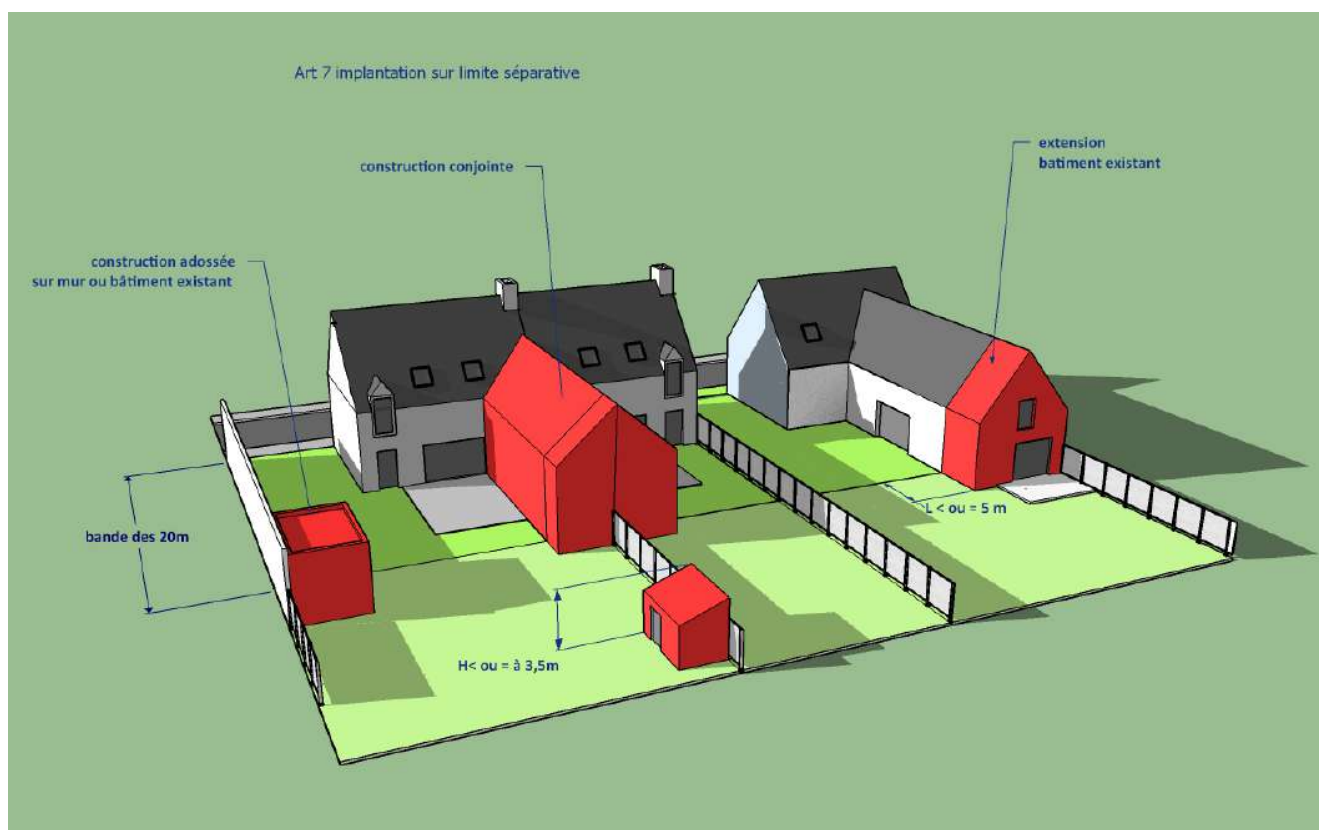


Dans le secteur UBc :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise* à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative* à l'autre.

Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :

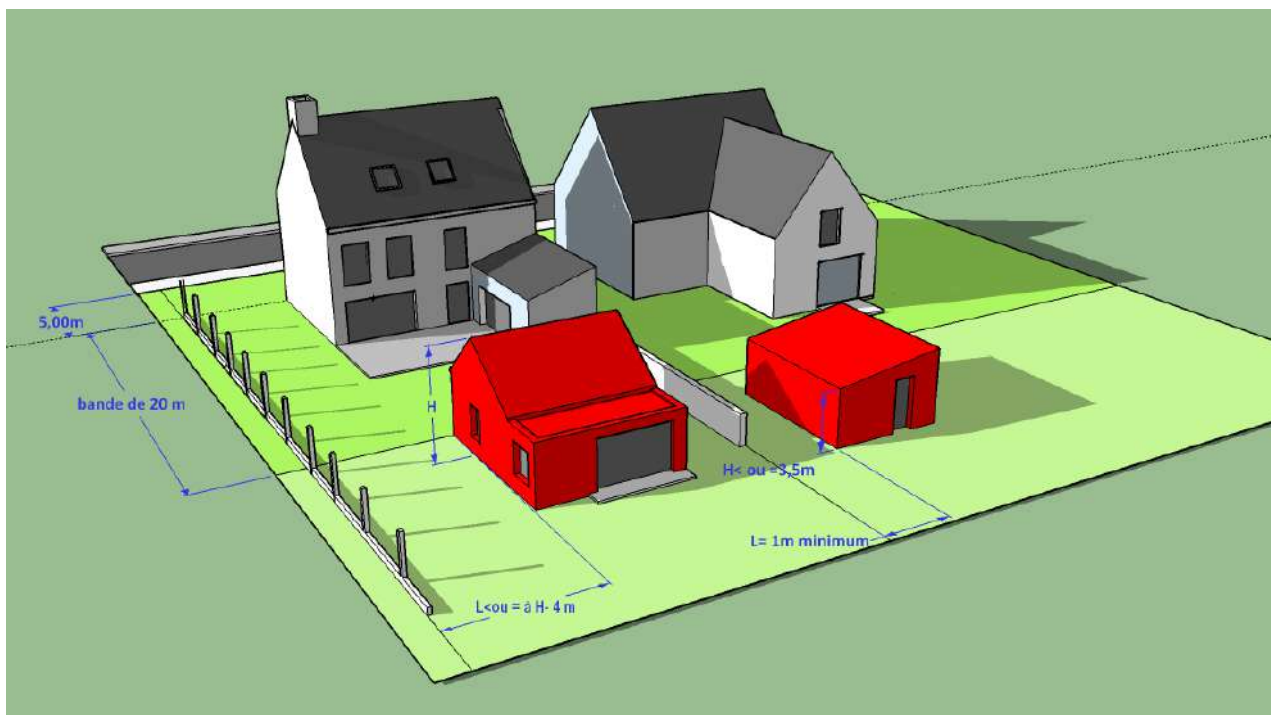
- extension en continuité de la façade arrière de la construction principale sur une longueur de 5m,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative* une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



B) implantation avec marge d'isolement

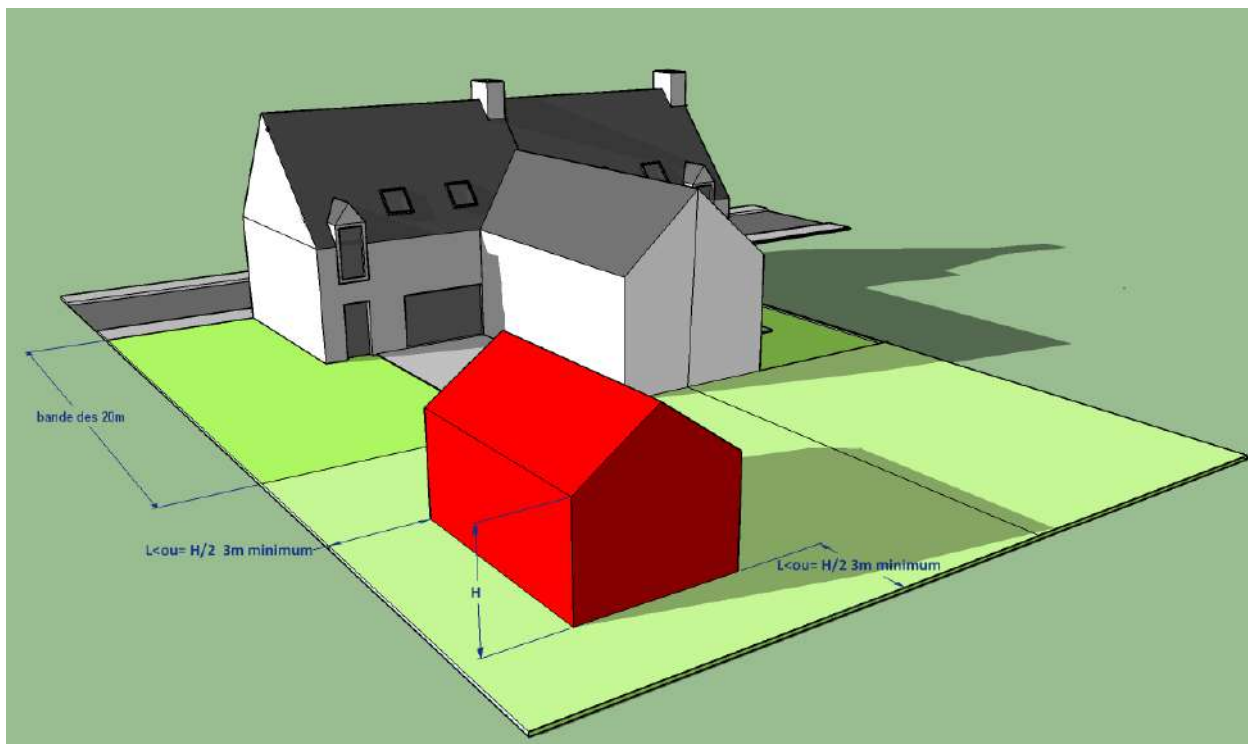
La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.



Dans le secteur UBc :

Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.



C) autres cas

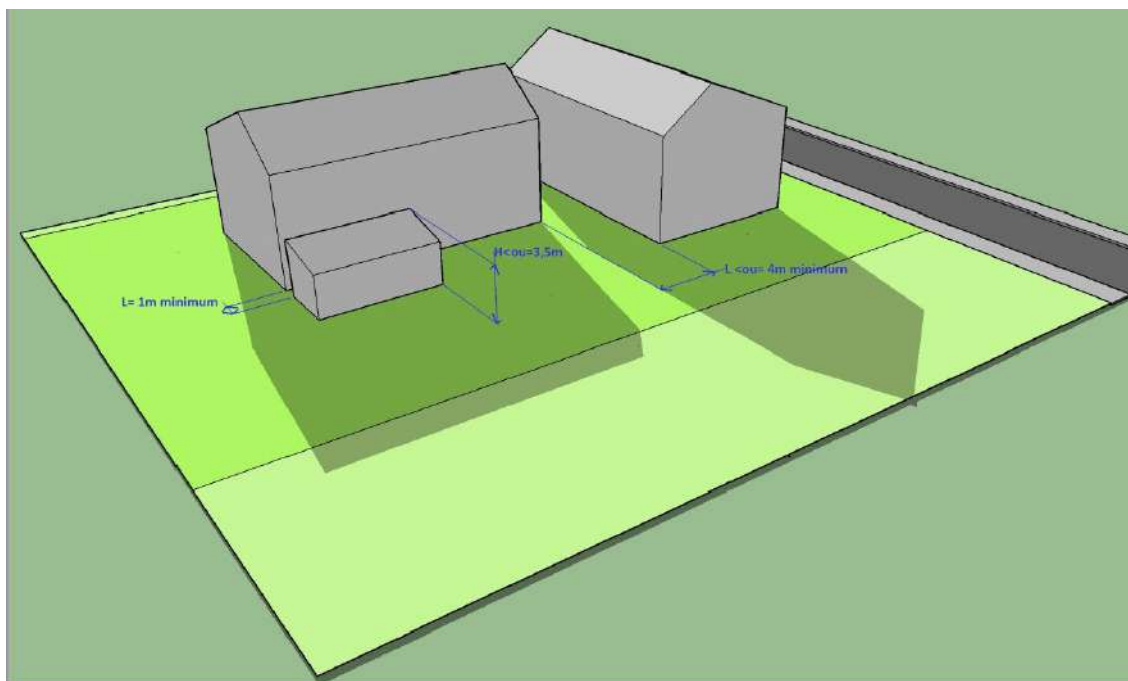
Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative* sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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.

Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.



ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% de l'unité foncière*.

Dans le secteur UBa, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% de l'unité foncière* et à 30% dans le secteur UBb et UBbp et à 70% de la parcelle ou de l'unité foncière* dans le secteur UBc.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif ou à usage d'activité économique.

Dans le secteur UBc :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de hauteur s'apprécient à compter du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité économique et agricole dans le secteur UBb et UBbp ne peut excéder 13 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'intérêt collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la consultation des services de RTE est nécessaire pour vérifier la compatibilité par rapport aux lignes électriques.

Dans le secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée. En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra dépasser 4 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1.80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise) ainsi que

ceux participant au fonctionnement de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable.

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) 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, 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.

2. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation (rouge ou noire).

Les bâtiments et les équipements techniques, tant par leur architecture que par le choix des matériaux utilisés, seront conçus de manière à en permettre la meilleure intégration possible dans le milieu environnant.

Un accompagnement végétal pourra être imposé pour compléter cette intégration.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

b) Maçonnerie :

- La brique pleine de terre cuite naturelle sera à privilégier.
- En aucun cas la brique ne peut être peinte même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise,

pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise.

Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.

- Les teintes vives sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- Sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre.
- Les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que les encadrements de port, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

c) Couverture :

- Pour les toitures à deux versants ou plus, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés, en dehors des brisis et des coyaux.
- Les toitures terrasses sont admises.
- La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires.
- Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.

Dans le secteur UBc, sont autorisées :

- Les toitures à une ou plusieurs pentes,
- Les toiture-terrasse sous réserve qu'elle soient végétalisées, à l'exception des parties occupées par des ouvrages techniques, verrières, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de collecte et réserve d'eau.
- La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires. Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.

d) Ouvertures :

- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, ou des fenêtres de toit.
- Les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Dans le secteur UBc :

Les baies de la façade doivent respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extensions d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes ou des chiens assis, ou des fenêtres de toit.

L'ensemble des ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

- Les ajouts à usage de l'habilitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture.
- Les bâtiments annexes seront traités avec des matériaux de finition s'intégrant le milieu environnant ou devront être masqués par une végétation suffisamment occultante.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise, pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.

f) La cote altimétrique + 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 1,000 mètres au-dessus du sol ou de la chaussée.

g) Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 mètres, sauf à

- être rendus invisibles pour une végétation sur la hauteur supérieure à 80 cm (hauteur maximum 2 mètres).
- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU. Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.
 - En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative*. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.

Dans le secteur UBc :

1/ Les clôtures sur rue :

La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par :

- Soit une haie vive,
- Soit par un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie rigide éventuellement doublé d'une haie.
- Soit par un mur plein, sous réserve que celui-ci soit intégré dans la conception architecturale du bâtiment principal.

2/ Les clôtures en limite séparative* :

La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU.

Elles doivent être composées par un grillage doublé d'une haie végétale.

Il peut être réalisé un mur de « courtoisie » ou « d'intimité » sur la limite séparative* sur une longueur maximum de 5 mètres mesurée à compte de la façade arrière de la construction principale. Leur hauteur totale de ce mur ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public doivent être incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.

Sauf la prescription inscrite en disposition générale, les dispositions particulières ne s'appliquent pas en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Dans le secteur UBc :

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

Sur la parcelle ou l'unité foncière* doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place par tranche de 70m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement :

- Des deux roues ;
- Des véhicules hybrides rechargeables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries, aux aires de stationnement de plus de 5 places et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

En sus dans le secteur UBc :

10% minimum de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière* ainsi que toutes les marges de recul devront être plantées ou traitées en espaces verts. En cas d'opérations mitoyennes et menées de manière concomitante, il pourra être admis une réponse mutualisée à cette obligation.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UB16: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

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

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles soumises à condition dans l'article 2.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone. Le logement doit faire partie intégrante des bâtiments d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement paysager du terrain, y compris les bassins de rétention d'eaux pluviales.
- La transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage d'activité,
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre net totale,
- Le changement de destination des bâtiments existants est possible s'ils restent voués à une activité économique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les accès aux parcelles ou aux constructions doivent restées manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- Il est en adéquation avec la nature des sols,
- Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière* doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière*, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Quant les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations à usage d'activité (hormis activités tertiaires) ou à usage de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise* des voies publiques ou privées. Un recul minimum de 5 m s'impose pour les autres constructions.

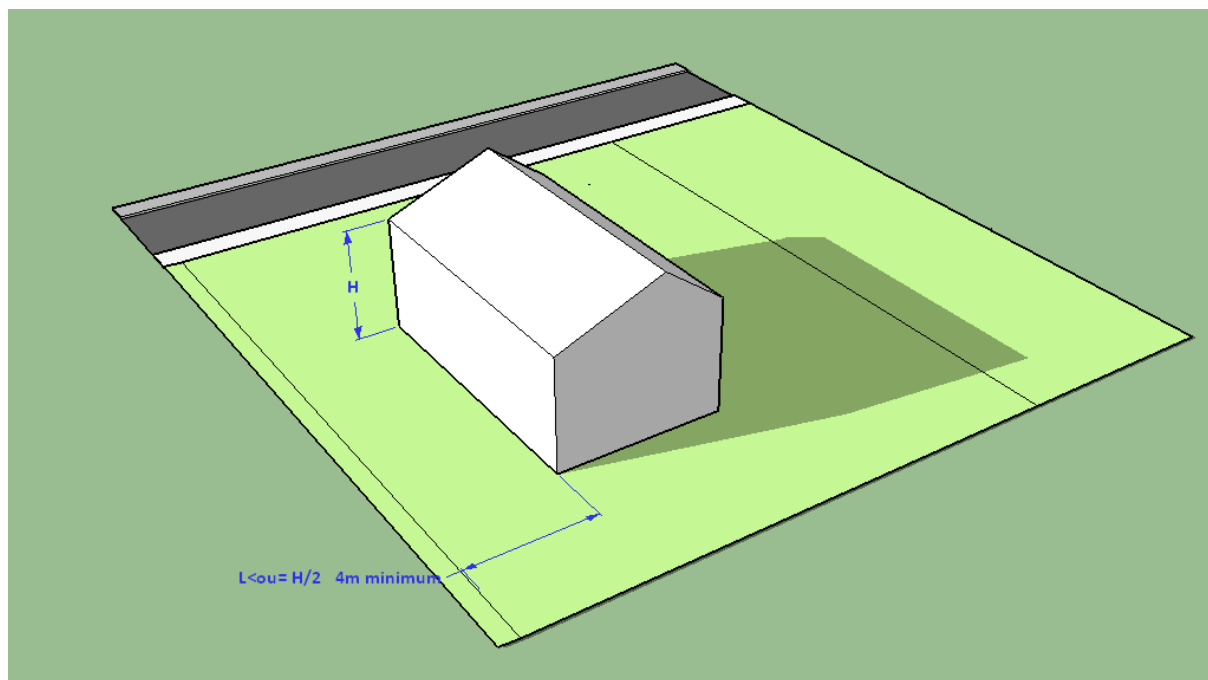
Des modulations peuvent être admises ou imposées soit en fonction de l'implantation des constructions existantes à proximité, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Les constructions qui sont pas à usage industriel, tels que logements de gardiens bureaux, services sociaux, les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste d'accueil et de contrôle) nécessitant un accès direct seront implantés à la limite d'emprise* des voies ou en recul de cinq mètres minimum.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et ne jamais être inférieure à 4 mètres.



Lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, peut être accordée, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative* pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative* n'excède pas 3,5 m.

Les travaux visant à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés soit à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative* sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UE 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.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est fixé de coefficient d'emprise aux sols.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de hauteur s'apprécient à compter du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité économique ne peut excéder 13 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'intérêt collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la consultation des services de RTE est nécessaire pour vérifier la compatibilité par rapport aux lignes électriques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

La zone 1AU est destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Rappel : La zone 1AU est limitrophe de la RD8, dont le classement en « axe terrestre bruyant » soumet les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, à des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectorale en date du 26 février 2016.

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

ARTICLE 1AU 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanente ou temporaire ;
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanes.

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisance pour le voisinage et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique.

Les constructions à destination de l'artisanat, du commerce ou des services ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone notamment au regard des nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1°/ Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Aucun accès direct sur la route départementale RD8 n'est autorisé.

2°/ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Etre aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- Assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Toute nouvelle voie susceptible d'être ouverte à la circulation automobile à double sens doit avoir une largeur de plate-forme* minimum de 9 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

La partie en fin d'impasse doit être aménagée de manière à permettre la réalisation d'un cheminement piéton dans son prolongement.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique l'utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement doit être conforme avec la réglementation en vigueur et approuvé par le gestionnaire du réseau.

ASSAINISSEMENT :

Le réseau de collecte des eaux usées et des pluviales est obligatoirement séparatif.

EAUX USEES :

EAUX USEES DOMESTIQUES

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans systèmes de collecte des eaux pluviales, les fossés, ou milieux naturels est interdite.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le gestionnaire du réseau et dans les conditions définies dans la convention de déversement.

EAUX PLUVIALES :

La collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière* par le biais de techniques alternatives favorisant l'infiltration sur site, telles que les puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, ainsi que de dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales.

Toutes les techniques mises en œuvre devront assurer que la qualité des effluents rejetés soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les techniques d'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière* s'avèrent insuffisantes ou techniquement impossibles, un rejet maîtrisé vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être admis, à l'appui d'une note dûment argumentée. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public d'évacuation des eaux pluviales sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

DECHETS :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour recevoir tous les récipients de stockage de déchets nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux seront conçus de manière à rendre non visible les récipients depuis l'espace public.

Les locaux de stockage des déchets seront aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils ne peuvent être installés qu'en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions seront édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer
- Soit avec un retrait maximum de 8 mètres.

Dans le cas d'un projet de construction entre un bâtiment édifié à l'alignement et un bâtiment édifié en retrait, ou entre 2 bâtiments implantés avec des retraits différents, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long de la RD 8, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise* de la voie.

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

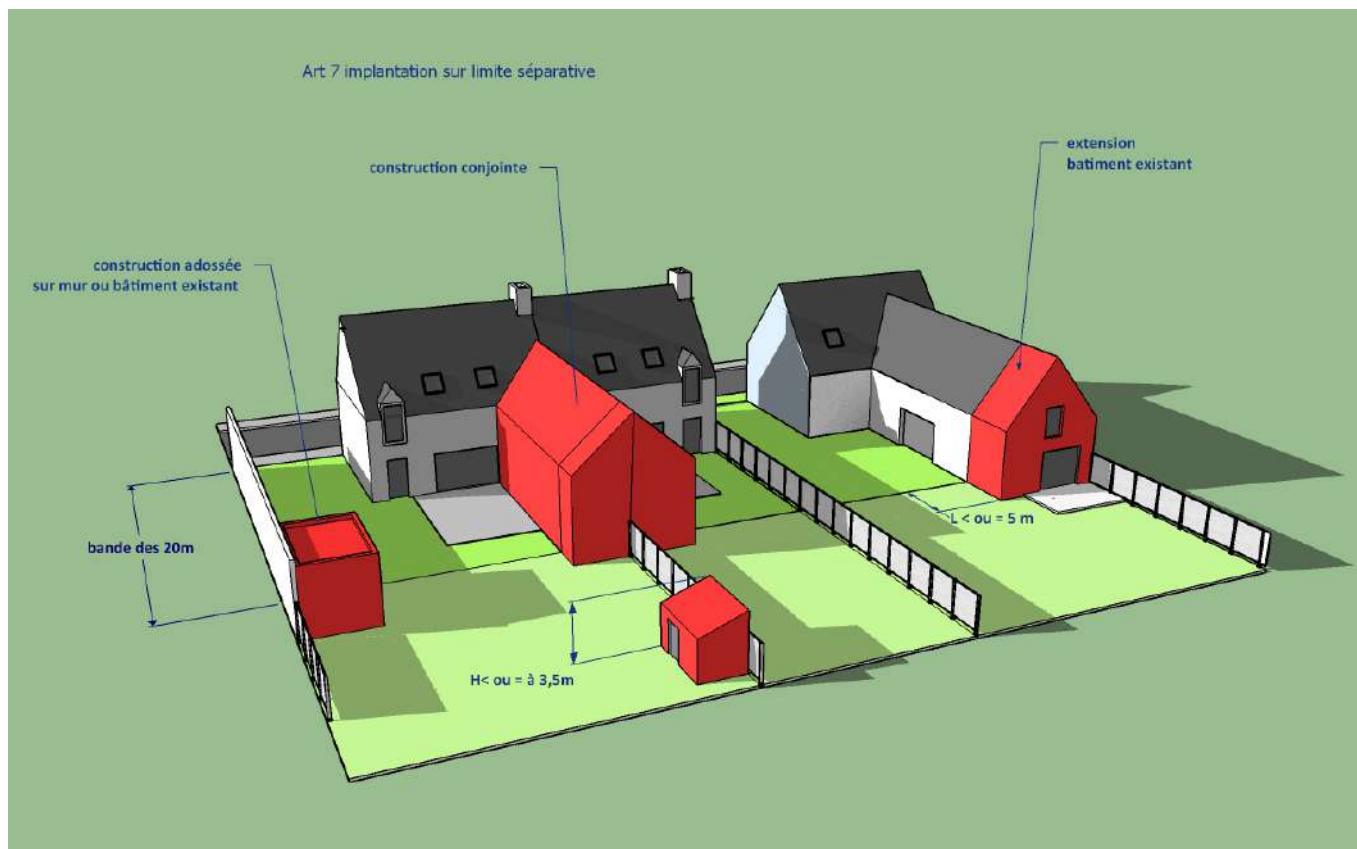
Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

A) Implantation sur limites séparatives

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative à l'avant.

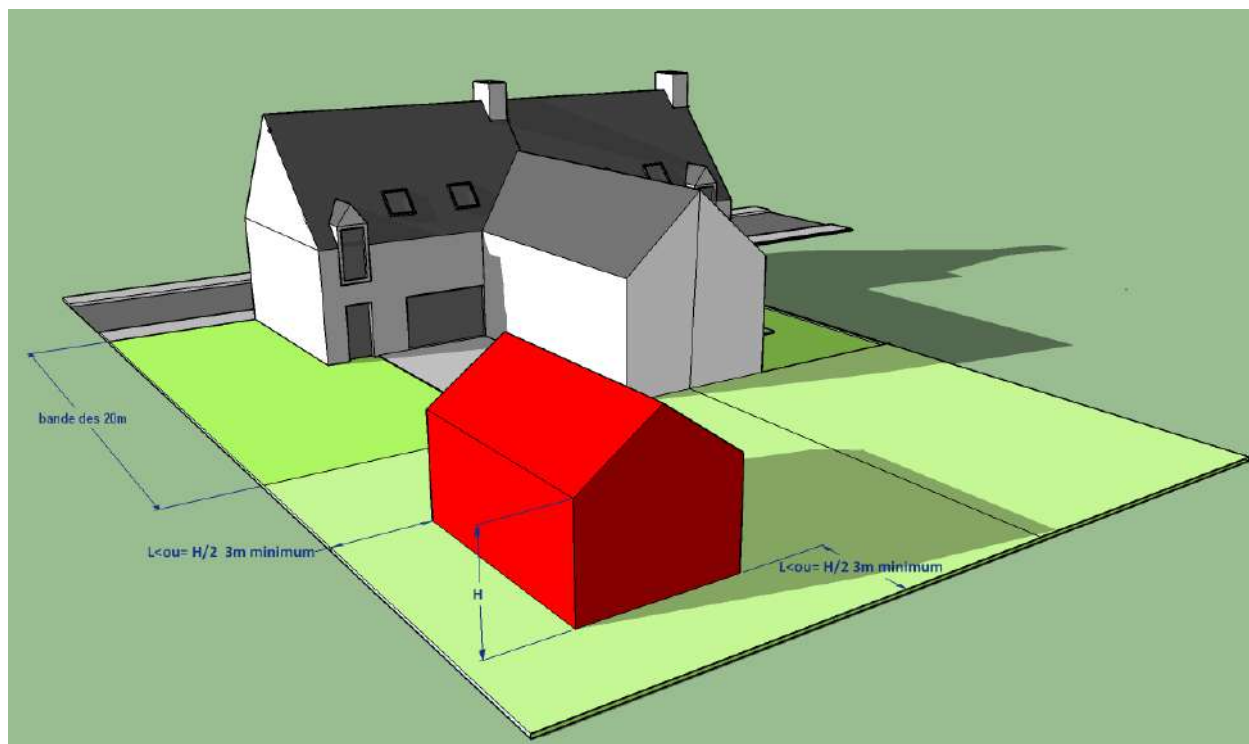
Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :

- extension en continuité de la façade arrière de la construction principale sur une longueur de 5 mètres,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



B) Implantation avec marge d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.



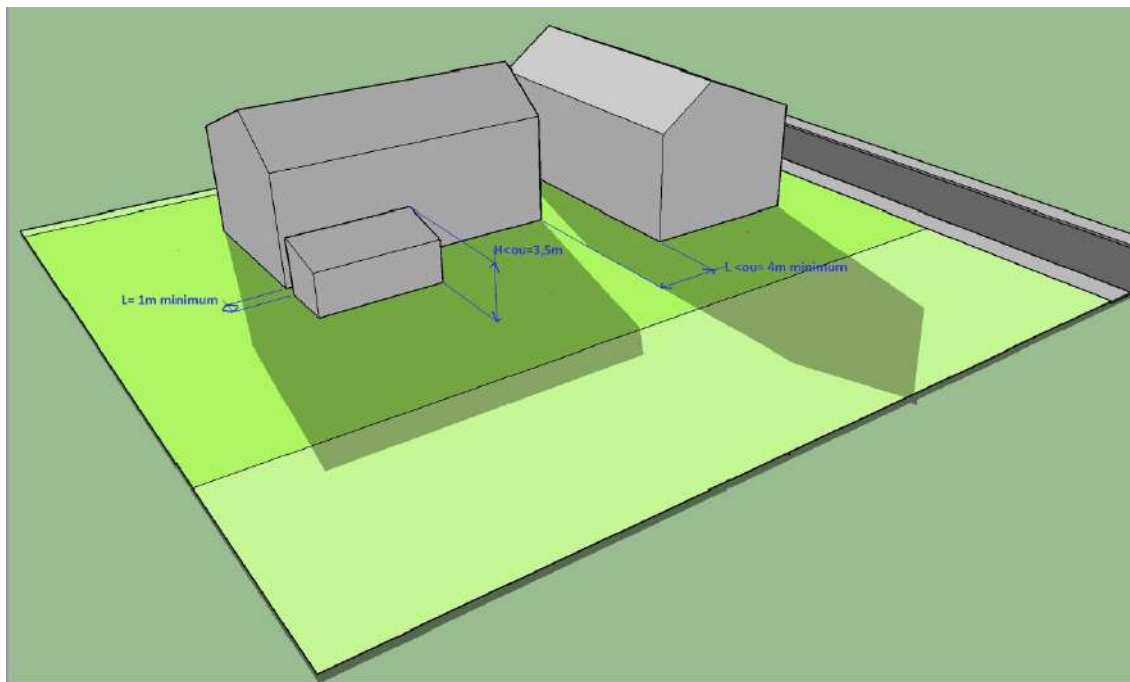
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CERTAINES INSTALLATIONS

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative* sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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 mètres. Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.



ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60 % de la parcelle ou de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point le plus bas du terrain naturel avant aménagement à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée.

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra dépasser 4 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1.80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise) ainsi que

ceux participant au fonctionnement de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable.

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

La cote altimétrique + 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 1,000 mètre au-dessus du sol ou de la chaussée.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITURES

Sont autorisées :

- Les toitures à une ou plusieurs pentes,
- Les toiture-terrasse sous réserve qu'elle soient végétalisées, à l'exception des parties occupées par des ouvrages techniques, verrières, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de collecte et réserve d'eau.
- La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas ou pergolas.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ECLAIREMENT DES COMBLES

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes ou des chiens assis, ou des fenêtres de toit.

L'ensemble des ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVERTURES

Les baies de la façade doivent respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extensions d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MATERIAUX

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie tant sur les façades que murs pignons, ainsi que les teintes vives sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre la brique, le bois, Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS EN EXTENSION ET AUX ANNEXES

Les extensions doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX ET ANTENNES PARABOLIQUES

Le diamètre des antennes paraboliques ne devra pas dépasser 80 cm. La teinte des antennes paraboliques doit se confondre avec celle de la façade où elle s'installe.

L'installation des antennes paraboliques sur les balcons, garde-corps et appuis des fenêtres est interdite. Elle l'est également en faîtage, sur les lucarnes.

LES CLOTURES

Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale, soit par un traitement au sol formant lisière.

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures sur rue ou emprise publique

Les clôtures sont constituées :

- Soit une haie vive,
- Soit un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie rigide, éventuellement doublé d'une haie.

- Soit un mur plein, sous réserve que celui-ci soit intégré dans la conception architecturale du bâtiment principal.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres.

*Les clôtures en limite séparative**

Les clôtures sont constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage doublé d'une haie végétale.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2mètres.

Mur d'intimité ou de courtoisie

Il peut être réalisé un mur de « courtoisie » ou « d'intimité » sur la limite séparative* sur une longueur maximum de 5 mètres mesurée à compte de la façade arrière de la construction principale. Leur hauteur totale de ce mur ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Matériaux des murs bahuts et pleins

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les enduits à forte granulométrie et les teintes vives sont interdits.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sur la parcelle ou l'unité foncière* doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement pour :

- Les deux roues ;
- Pour les véhicules hybrides rechargeables

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, imposés ou volontaires en application de l'article 6 doivent être aménagées en espaces verts et recevoir un traitement paysager.

10% minimum de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière* ainsi que toutes les marges de recul devront être plantées ou traitées en espaces verts. En cas d'opérations mitoyennes et menées de manière concomitante, il pourra être admis une réponse mutualisée à cette obligation.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 1AU 16: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

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

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Vallée de La Marque et ses affluents (prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014). Tout pétitionnaire prendra connaissance du zonage réglementaire et du règlement du PPRi annexés au PLU et dont les dispositions prévalent à celui du règlement du PLU dès lors qu'elles sont les plus contraignantes. Toutes les dispositions du règlement du PPRi devront être respectées. Pour les zones non règlementées par le PPRi mais située à proximité, tout pétitionnaire devra se référer aux cotes de référence du PPRi.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR :

Les secteurs Ar sont des axes de ruissellement.

Les secteurs Ah sont des secteurs d'habitat isolé.

Les secteurs Ap sont des secteurs agricoles inscrits en zone de production importante d'eau pluviale.

Les secteurs Ahp sont des secteurs d'habitat isolé inscrits en zone de production importante d'eau de ruissellement.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2.

En plus dans le secteur Ap :

- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.
- Les caves et sous-sols.
- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations s'ils sont liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. La surface de plancher ne pourra dépasser 250 m².
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes liées à l'exploitation agricole,
- Les affouillements liés aux travaux hydrauliques,
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping à la ferme lié à l'exploitation agricole et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole ;
- Les aménagements ou constructions permettant le développement des activités agricoles complémentaires telles que définit le Code rural et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent complémentaire.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage dans la mesure où il ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et ce seulement dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements liés au traitement des eaux usées par phyto-épuration, dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère agricole de la zone.
- Les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations.

Dans le secteur Ar, seuls sont autorisés les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires pour lutter contre les inondations ainsi que pour réaliser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions seront autorisées sous réserve de mise en sécurité soit une rehausse de 20 cm au dessus du terrain naturel projeté.
- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les voiries et aménagement linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial,

Dans le secteur Ah :

- La construction d'annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, dépendances, abris).
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 30% supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante, sans pouvoir excéder 40 m². L'extension ne devra pas avoir pour effet de créer de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes, sauf hangar, en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement. La division de logements sera limitée à 2 logements en tout.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ahp :

-les occupations et utilisations des sols admises en secteur Ah sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions seront autorisées en secteur Ah sous réserve de mise en sécurité soit une rehausse de 20 cm au dessus du terrain naturel projeté.
- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les voiries et aménagement linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou

à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux parcelles ou aux constructions doivent restées manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où le gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- Il est en adéquation avec la nature des sols,
- Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière* doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière*, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduelles dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans le secteur Ap :

- Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*, l'infiltration sur l'unité foncière* peut être une solution à rechercher.
- Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

*pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :

- le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 cm pendant 40 minutes avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute)

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 litre/s/ha.

*pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4l/s.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Quant les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise* des voies ou de l'alignement du domaine public.

Dans le secteur Ah et Ahp :

Les façades avant des constructions principales seront édifiées dans les 25 premiers mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies ou par rapport à l'alignement du domaine public. Au delà de cette bande de 25 mètres, seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardin et les piscines.

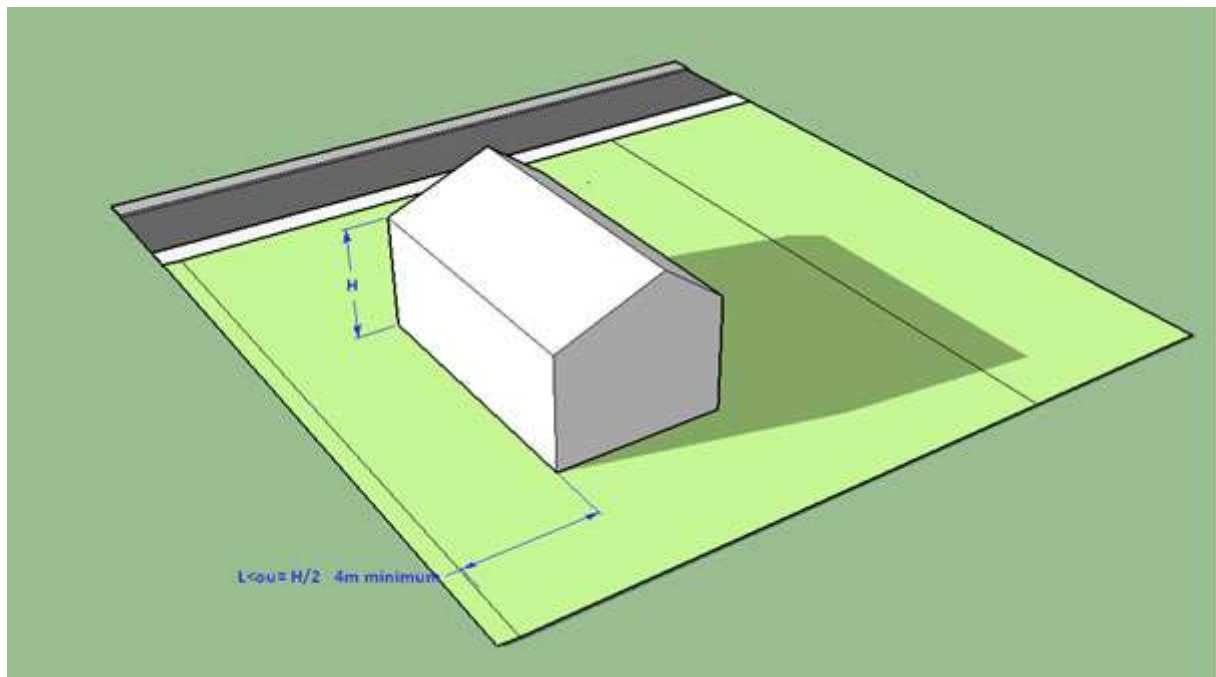
Cas particuliers à l'ensemble de la zone :

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou

de télécommunication dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² se fera à la limite d'emprise* des voies ou en recul de cinq mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité pourront s'implanter soit à l'alignement ou la limite d'emprise, soit avec un recul de 0,5m minimum par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.



Des modulations peuvent être admises soit en fonction de l'implantation des constructions existantes à proximité ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

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

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et ne jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de :

- D'extension d'habitation à l'arrière ou dans le prolongement d'un bâtiment existant,

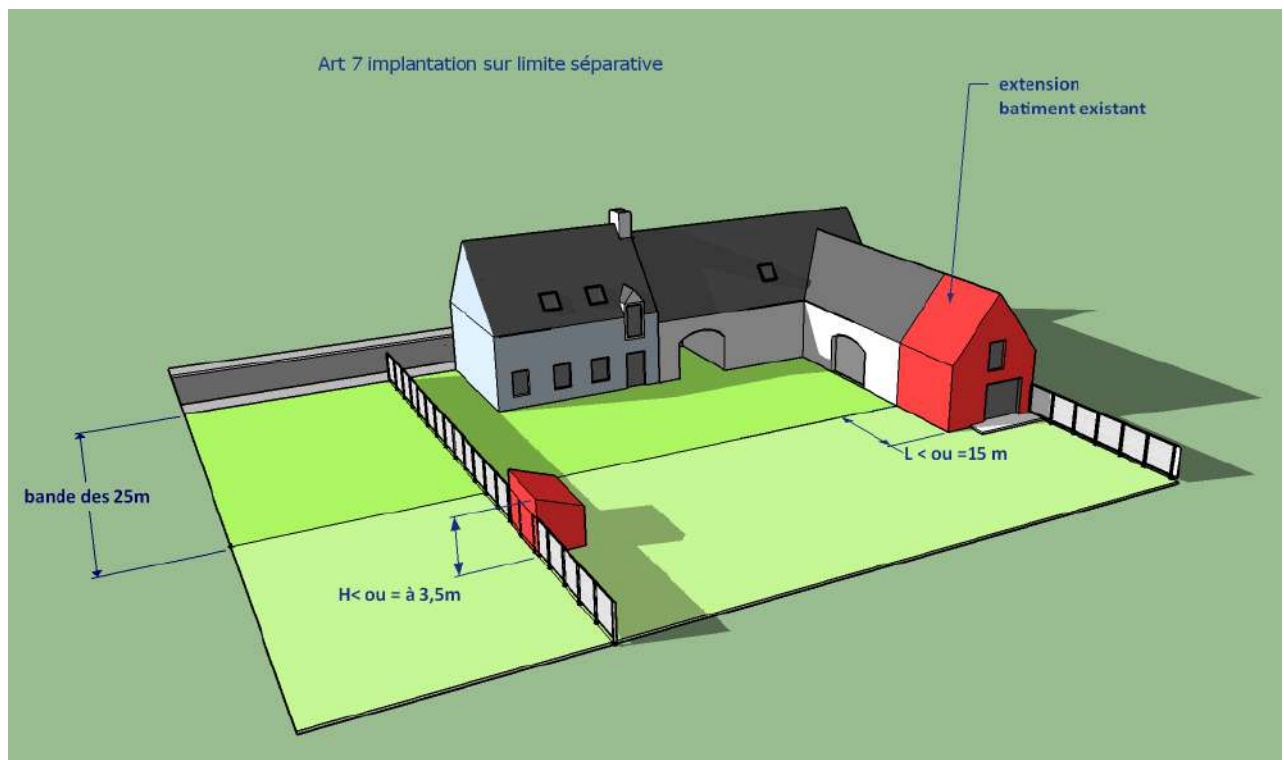
- Constructions liées aux services publics, aux bâtiments publics.

Dans le secteur Ah et Ahp :

Implantation sur la ou les limites séparatives :

Toute création ou extension des bâtiments existants implantés sur limites séparatives peut se faire dans le prolongement dans les conditions suivantes :

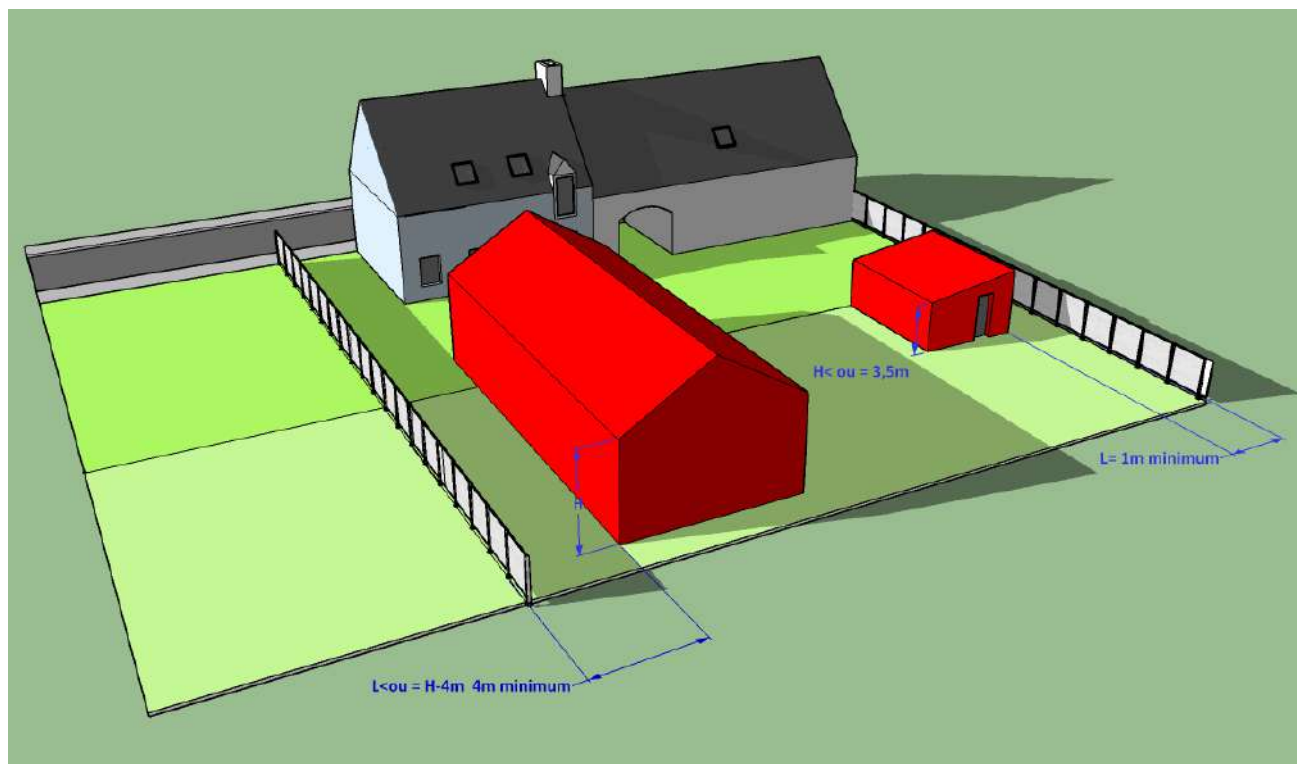
- En cas de création, si le bâtiment est d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, l'implantation sur limites séparatives est autorisée.
- En cas d'extension, si le bâtiment est d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, le prolongement sur limites séparatives est possible dans la limite de 15 mètres linéaires.



Implantation avec marge d'isolement

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3.5 mètres.



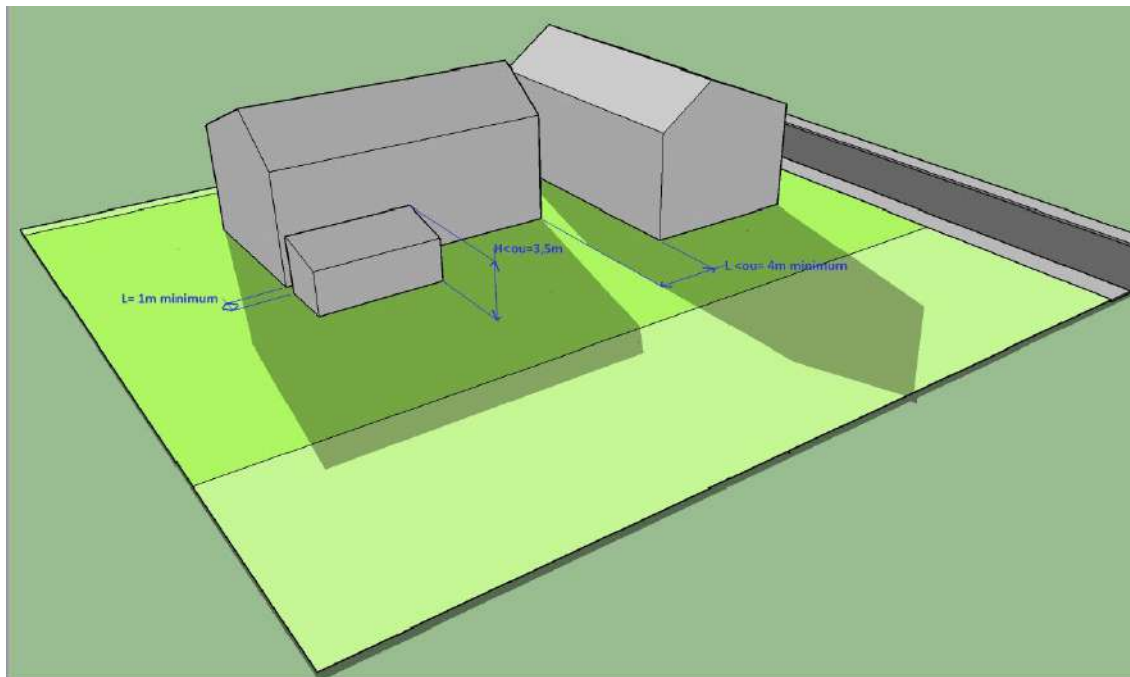
Le prolongement d'un bâtiment existant qui ne respecte pas cette marge d'isolement est autorisé.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative* sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE A 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. Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.



ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles et d'intérêt public. Il est fixé à 20% de l'unité foncière* pour les bâtiments à usage d'habitation

Dans les secteurs Ah et Ahp, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 % de l'unité foncière*.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de hauteur s'apprécient à compter du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 13 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faibles emprises.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'intérêt collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la consultation des services de RTE est nécessaire pour vérifier la compatibilité par rapport aux lignes électriques.

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

PRINCIPE GENERAL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS A USAGE AGRICOLE

a) Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale. La couleur des bâtiments agricoles doit permettre une intégration dans le paysage. Les couleurs devront être naturelles et sombres pour les façades et les toitures.

b) Couvertures : Peuvent être admis le bac acier à nervures de couleur sombre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un

tout avec la construction principale et être traitées avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture. Toutefois, les abris de pourront être réalisés en clins de bois.

Les toitures à faible pentes et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les équipements techniques (transformateurs) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Dans le secteur Ah et Ahp

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation (rouge ou noire).

Les bâtiments et les équipements techniques, tant par leur architecture que par le choix des matériaux utilisés, seront conçus de manière à en permettre la meilleure intégration possible dans le milieu environnant.

Un accompagnement végétal pourra être imposé pour compléter cette intégration.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

b) Maçonnerie :

- La brique pleine de terre cuite naturelle sera à privilégier.
- En aucun cas la brique ne peut être peinte même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise, pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.
- Les teintes vives sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- Sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre.

- Les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que les encadrements de port, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou châteaux.

c) Couverture :

- Les toitures doivent être à deux versants minimum avec ou sans brisis.
- La pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés, en dehors des brisis et des coyaux.
- Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale, ou lorsqu'elles sont peu visibles depuis la rue.
Toutefois, elles pourront être admises pour chacun des modules composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.
- La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires.

d) Ouvertures :

- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, ou des fenêtres de toit.
- Les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

- Les ajouts à usage de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture.
- Les bâtiments annexes seront traités avec des matériaux de finition s'intégrant le milieu environnant ou devront être masqués par une végétation suffisamment occultante.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise, pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise.
Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.

- f) La cote altimétrique + 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 1,000 mètre au-dessus du sol ou de la chaussée.

g) Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur

bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80m, sauf à être rendus invisibles pour une végétation sur la hauteur supérieure à 80 cm (hauteur maximum 2 mètres).

- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU. Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.
- En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative*. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.

Sauf la prescription inscrite en disposition générale, les dispositions particulières ne s'appliquent pas en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

Dans le secteur Ah et Ahp :

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air.

Elle peut recevoir des constructions à la condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux sites et milieux naturels, aux paysages dans lesquels elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants (voirie et réseaux).

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Vallée de La Marque et ses affluents (prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014). Tout pétitionnaire prendra connaissance du zonage réglementaire et du règlement du PPRi annexés au PLU et dont les dispositions prévalent à celui du règlement du PLU dès lors qu'elles sont les plus contraignantes. Toutes les dispositions du règlement du PPRi devront être respectées. Pour les zones non réglementées par le PPRi mais située à proximité, tout pétitionnaire devra se référer aux cotes de référence du PPRi.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Nh reprend les constructions isolées.

Le secteur Nhi est un secteur d'habitat isolé comportant des risques d'inondation.

Le secteur Ni est un secteur à risque d'inondation.

Le secteur NL reprend les espaces naturels réservés à des aménagements légers à caractères récréatifs, ludiques ou sportifs.

Le secteur Nc reprend les terrains attenants aux exploitations agricoles existantes afin de permettre leur développement.

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

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, occupations ou aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Dans le secteur Nc :

- Les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations à caractère agricole nécessaires aux exploitations existantes.

Dans le secteur NL :

- Les aménagements et constructions à caractère sportif, touristique ou de loisirs, tels que terrains de jeu à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des espaces forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Le stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement léger permettant l'intégration à l'environnement.

Dans le secteur Nh :

- La construction d'annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, dépendances, abris).
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 30% supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante, sans pouvoir excéder 40 m². L'extension ne devra pas avoir pour effet de créer de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes, sauf hangar, en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement. La division de logements sera limitée à 2 logements en tout.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Dans le secteur Nhi :

- Les extensions (locaux techniques, sanitaires et de loisirs) des constructions existantes dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- Les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières, à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés :

- Les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières, à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès aux parcelles ou aux constructions doivent restées manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- Il est en adéquation avec la nature des sols,

- Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière* doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière*, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Quand les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

Les façades avant des constructions principales seront édifiées dans les 25 premiers mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies ou par rapport à l'alignement du domaine public. Au delà de cette bande de 25 mètres, seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardin et les piscines.

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² se fera à la limite d'emprise* des voies ou en recul de cinq mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité pourront s'implanter soit à l'alignement ou la limite d'emprise, soit avec un recul de 0,5 mètre minimum par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

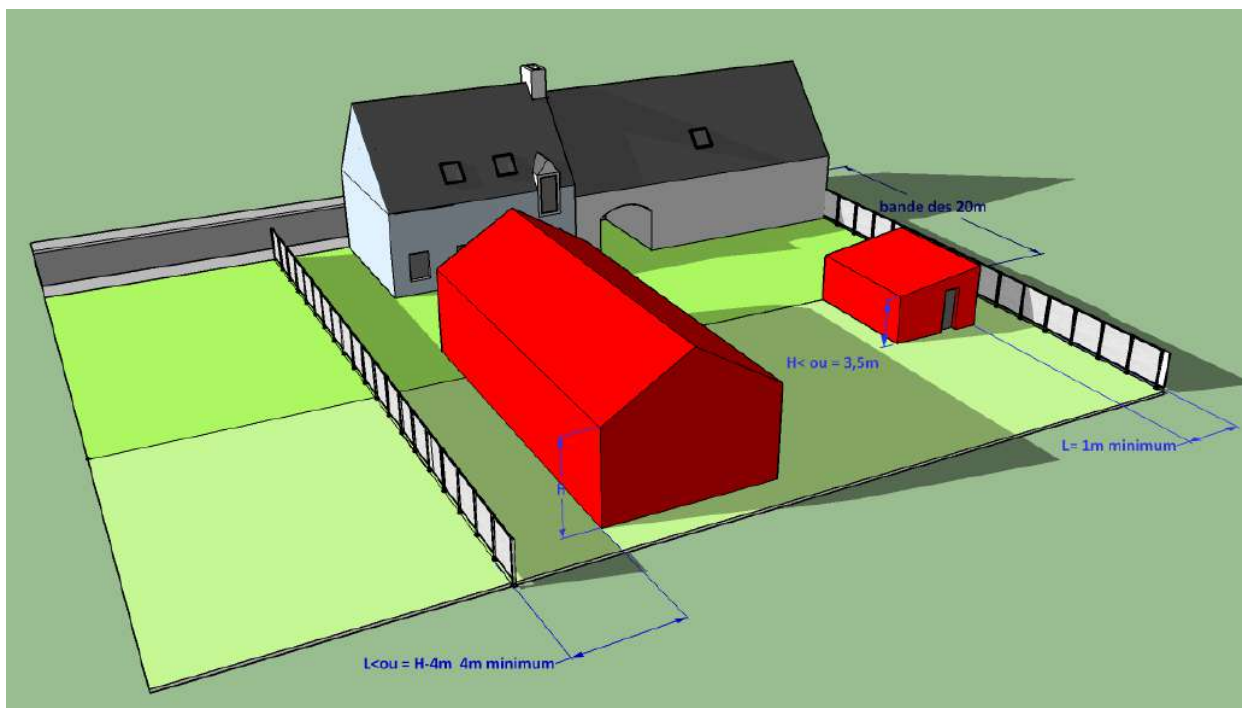
Des modulations peuvent être admises soit en fonction de l'implantation des constructions existantes à proximité ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

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

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (H) entre ces deux points et ne jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

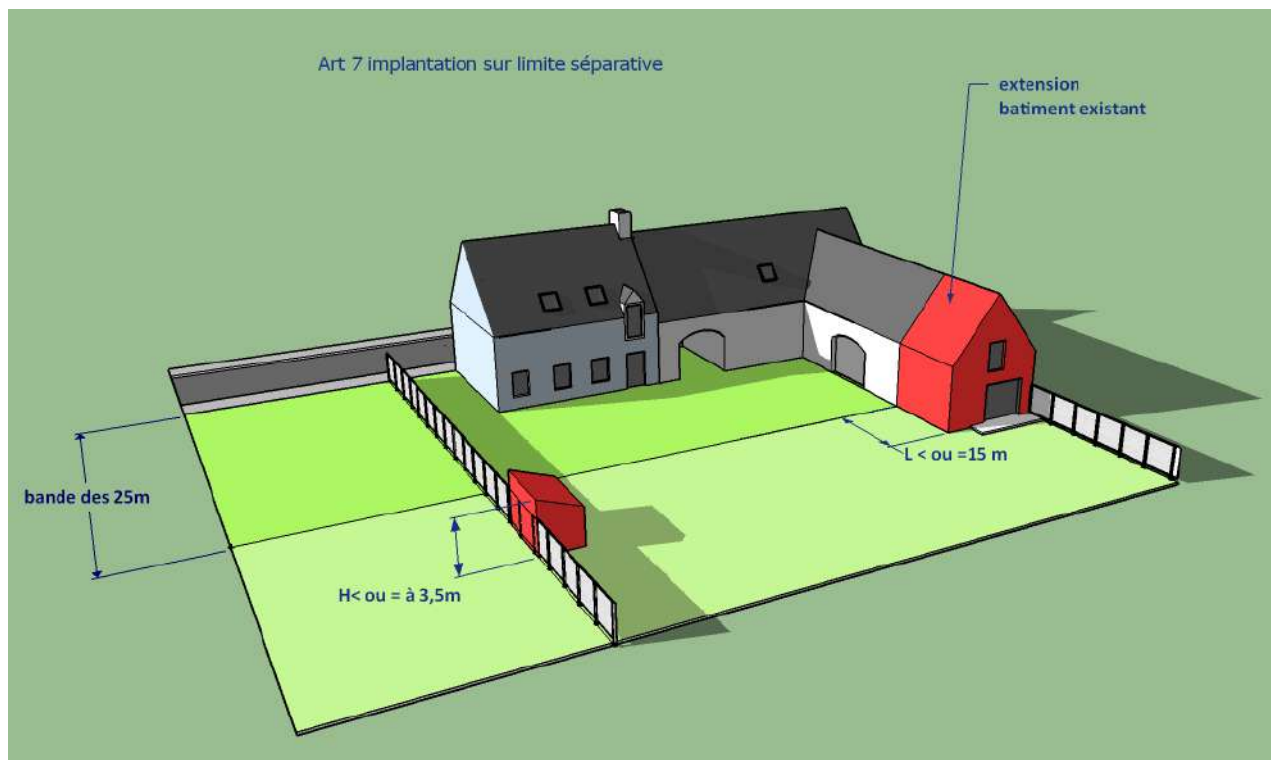


Dans les secteurs Nh et Nhi :

Implantation sur limite séparative* :

Toute création ou extension des bâtiments existants implantés sur limites séparatives peut se faire dans le prolongement dans les conditions suivantes :

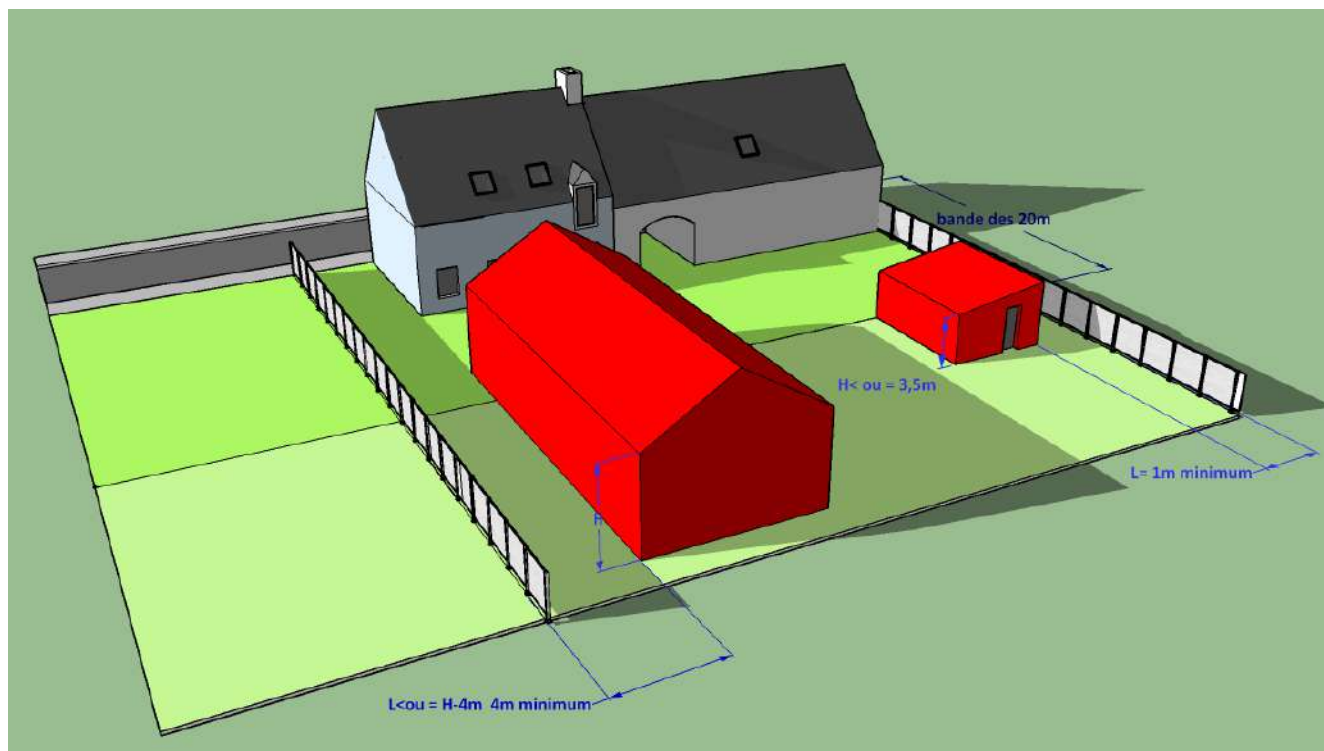
- En cas de création, si le bâtiment est d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, l'implantation sur limites séparatives est autorisée.
- En cas d'extension, si le bâtiment est d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, le prolongement sur limites séparatives est possible dans la limite de 15 mètres linéaires.



II Implantation avec marge d'isolement

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.



Le prolongement d'un bâtiment existant qui ne respecte pas cette marge d'isolement est autorisé.

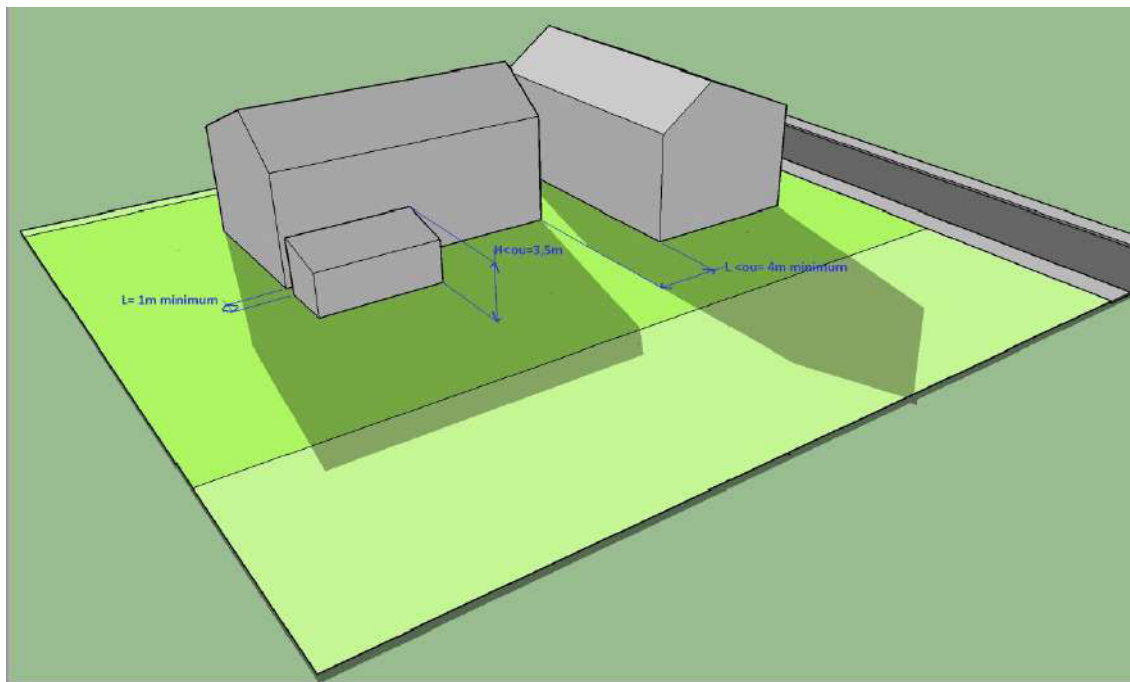
Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative* sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Cette disposition s'applique également aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

ARTICLE N 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. Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.



ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nh, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 % de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif ou à usage d'activité économique- y compris agricole à l'exception des secteurs Nc où l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'emprise des STECAL. Les nouvelles serres sont autorisées dans la limite de 750m² d'emprise au sol par serre.

Dans le secteur Nhi, les règles de densité résultent de l'article 2.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh et Nhi :

Les prescriptions de hauteur s'apprécient à compter du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité économique y compris agricole- ne peut excéder 13 mètres à l'exception des secteurs Nc où la hauteur ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut. Les serres localisées sur les secteurs Nc ne peuvent excéder 4 mètres

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'intérêt collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la consultation des services de RTE est nécessaire pour vérifier la compatibilité par rapport aux lignes électriques.

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

1. 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, 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.

2. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation (rouge ou noire).

Les bâtiments et les équipements techniques, tant par leur architecture que par le choix des matériaux utilisés, seront conçus de manière à en permettre la meilleure intégration possible dans le milieu environnant.

Un accompagnement végétal pourra être imposé pour compléter cette intégration.

Pour les constructions à usage d'habitation

- a) Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- b) Maçonnerie :
 - La brique pleine de terre cuite naturelle sera à privilégier.
 - En aucun cas la brique ne peut être peinte même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
 - Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise,

pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise.

Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.

- Les teintes vives sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- Sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre.
- Les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que les encadrements de port, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

c) Couverture :

- Les toitures doivent être à deux versants minimum avec ou sans brisis.
- La pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés, en dehors des brisis et des coyaux.
- Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale, ou lorsqu'elles sont peu visibles depuis la rue.

Toutefois, elles pourront être admises pour chacun des modules composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

- La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires.

d) Ouvertures :

- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, ou des fenêtres de toit.
- Les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

- Les ajouts à usage de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture.
- Les bâtiments annexes seront traités avec des matériaux de finition s'intégrant le milieu environnant ou devront être masqués par une végétation suffisamment occultante.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduits dans la teinte ocre clair ou grise, pour répondre aux demandes. Un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble de la construction s'applique pour la teinte grise.

Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.

f) La cote altimétrique + 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 1 000 mètres au-dessus du sol ou de la chaussée.

g) Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 m, sauf à être rendus invisibles pour une végétation sur la hauteur supérieure à 80 cm (hauteur maximum 2 mètres).
- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU. Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.
- En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative*. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.

Sauf la prescription inscrite en disposition générale, les dispositions particulières ne s'appliquent pas en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Nh et Nhi :

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

VOCATION PRINCIPALE

La zone comprend un secteur Na affectée essentiellement aux installations liées aux services et équipements d'intérêt collectif.

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

ARTICLE Na 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE Na 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'intérêt collectif ayant un caractère médical ou paramédical,
- Les constructions à usage de services ou de bureaux en relation avec l'activité principale de la zone.
- Les aménagements liés constituant le complément naturel tel que le stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone. Le logement doit être intégré à l'ensemble des constructions.
- La réalisation des ouvrages liés aux effets de l'imperméabilisation (ouvrages de rétention des eaux pluviales.)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès aux parcelles ou aux constructions doivent restées manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Na 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,

- Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- Il est en adéquation avec la nature des sols,
- Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière* doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière*, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Quant les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE Na 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Na 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² se fera à la limite d'emprise* des voies ou en recul de cinq mètres minimum.

ARTICLE Na 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance est ramenée à un mètre minimum pour les bâtiments de moins de 3,5 mètres de hauteur.

L'implantation sur limites séparatives est possible pour les bâtiments de moins de 3,5 mètres de hauteur.

ARTICLE Na 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.

ARTICLE Na 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 3 000 m² maximum.

ARTICLE Na 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité économique ne peut excéder 10 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'intérêt collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE Na 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

ARTICLE Na 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE Na 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

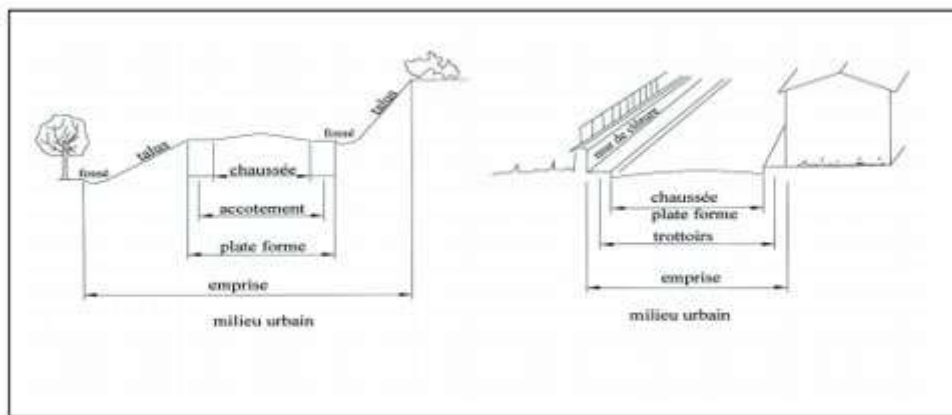
Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE VI

ANNEXE

LEXIQUE

Emprise et plate-forme d'une voie : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Limites séparatives : ce sont les limites qui séparent deux terrains ou unités foncières, autre que celle à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- la limite de fond de parcelle qui n'a pas de contact avec les voies ou emprises publiques.

Unité foncière : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.