

DEPARTEMENT DU PAS-  
DE-CALAIS

REQU LE ARRONDISSEMENT DE  
LENS

- 3 NOV. 2011

Sous-Préfecture

# COMMUNE DE ANGRES



## PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT MODIFIE

Les éléments modifiés sont grisés.



PLU  
Approuvé le  
.....

Modification N°1  
approuvée le.....

# 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. :
- Les dispositions qui se substituent à celles 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 NATURELLES ET AGRICOLES**

## **TITRE 5 MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE**

## **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

# **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 de ANGRES.

## **ARTICLE II - PORTEE 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 •**

**A.** Par les articles **R.111-2, R.111-3-2, R111-4, R 111-15** et **R.111-21**, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions suivantes :

#### **a) si les constructeurs 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.111-3-2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article 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 ).

**b ) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées** dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée ( article R. 111-4 ) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**B.** Par l'article R. 111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi N°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2° Les articles L.111-9-L.111-10-L.123-6 et L. 813 -2 al.2 qui permettent d'opposer sur le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

**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.** A 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).

3° L'article L.421'4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4° L'article L.421-5 du code précité qui dispose qu e :

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

Les dispositions ci-dessus peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

5° Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

6° L'article L 421-3 relatif au stationnement concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- 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.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, et donc compatibles avec celles prescrites par le P.L.U, pendant une durée de cinq ans, à compter de la date de son achèvement.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité ( articles R.410-13 et R.410-14 du Code de l'Urbanisme ).
- Les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'acte qui crée un secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme (article L313-1 du code précité)

## **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 des articles L571-9 et 10 du code de l'environnement relatives au bruit.

### **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 caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations UB, UD et UI.
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU et 2AU.
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **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.
- ✓ **Les secteurs affectés par le bruit** des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.
- ✓ **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 UB**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

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

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Cette zone est concernée par les périmètres des captages d'eau potable.

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

#### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les terrains de campings et de caravanings,
- 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.

#### **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 à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- les constructions ou l'extension de bâtiments 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,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

## **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**

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**

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.

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.

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

#### **2° Voirie**

les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU. D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration

dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

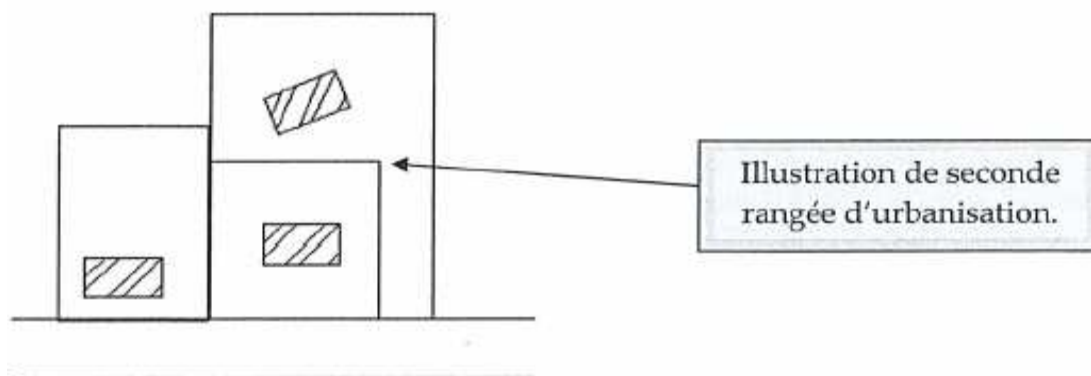
## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les reculs imposés par rapport aux voies ne concernent que la voie qui donne accès à la construction.

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie.

Pour les parcelles ayant un front à rue supérieur ou égal à 10 mètres, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est possible si l'une des deux constructions voisines est en retrait.

Cependant, 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.



Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des berges de la Souchez.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation 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 règles.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### **I) Implantation sur limites séparatives :**

- 1) en front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 m à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la marge de recul pouvant être admise en application de l'article 6.
- 2) Au delà de cette bande et dans des conditions pouvant être admises en application de l'article 6, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
  - s'il existe déjà, en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage.

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

### **II) Implantation avec marges d'isolement**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 80 %.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au faîtage, il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **■ Dispositions générales.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Les antennes paraboles ne devront pas être visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

■ **Dispositions particulières relatives aux constructions à usage principal d'habitation.**

**- Matériaux :**

**Façades :**

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ce type de matériaux sera traité en enduit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

**Couvertures :**

Les toitures seront réalisées en matériaux de type tuile.

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes de 35° minimum à 50° maximum. Les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20 % maximum de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux extensions et aux annexes tels qu'abris de jardin, garages, vérandas, dépendances, car-port ou abris bûche.
- aux constructions de toiture végétalisée intégrée dans l'environnement immédiat et dont le but est de réutiliser les eaux de pluie.

Les tôles, matériaux enduits et plaques en fibrociment sont interdits.

Sont admis le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

**Clôtures :**

Dans tous les cas :

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

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'une réglementation spécifique à une occupation des sols détermine un mode particulier de clôture à instaurer pour des motifs de sécurité.

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble, les clôtures doivent présenter une uniformisation d'aspect et de hauteur.

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'aux façades avants de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine (hormis les poteaux, pilastres et portails). Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les plaques béton peintes dans des tonalités claires sont autorisées.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m (hormis les poteaux, pilastres et portails) doivent être constituées, soit •

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées.
- de dispositif à claire voie avec ou sans mur bahut.

Dans les deux cas, la partie pleine constituant le mur bahut ne pourra excéder un mètre.

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 5 mètres des façades arrières de la construction principale et accolées à celles-ci. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les garages implantés à l'arrière des bâtiments principaux pourront être réalisés en éléments préfabriqués.

Sont interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

✓ **Dispositions particulières '• autres constructions**

- les bâtiments à usage industriel et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante,
- les lignes électriques doivent être enterrées dans les lotissements en cas de création de réseau. Dans ce cas, les constructeurs devront consulter les services publics concernés, préalablement à tous travaux.

## **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.

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.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service 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 s'engage à procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Pour les opérations de construction au moins de 10 logements sur un terrain d'assiette d'une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 8 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble:

- être visible depuis les voies existantes ou à créer,
- composer la trame verte qui peut participer à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimum de 2 mètres.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zones non destinées à l'habitat 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 UB 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 UD**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond aux extensions périphériques.

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Cette zone est concernée par les périmètres des captages d'eau potable.

### **SECTION T - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les terrains de campings et de caravanings,
- 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..

#### **ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- les constructions ou l'extension de bâtiments à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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**

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.

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.

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

#### **2° Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration

dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

### **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

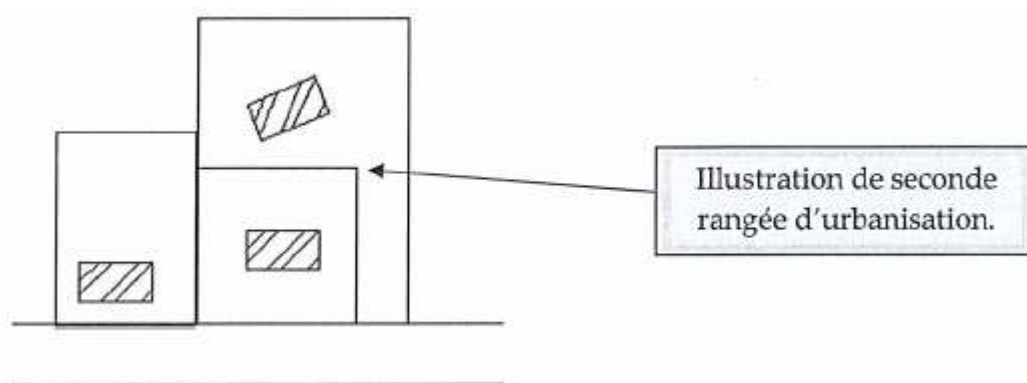
## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les reculs imposés par rapport aux voies ne concernent que la voie qui donne accès à la construction.

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées soit :

- à l'alignement de l'emprise des voies existantes ou à créer, ou
- en retrait de l'alignement. Le cas échéant, à l'alignement des constructions voisines.

Cependant, 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.



Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des berges de la Souchez.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation 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 règles.

## **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### I) Implantation sur limites séparatives

- 1) en front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 m à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la marge de recul pouvant être admise en application de l'article 6.
- 2) Au delà de cette bande et dans des conditions pouvant être admises en application de l'article 6, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
  - s'il existe déjà, en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage.

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

### II) Implantation avec marges d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 %.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au faîtage, il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **■ Dispositions générales.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Les antennes paraboles ne devront pas être visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

### ■ Dispositions particulières relatives aux constructions à usage principal d'habitation.

#### - Matériaux :

##### **Façades :**

Toute peinture ou élément coloré-, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ce type de matériaux sera traité en enduit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

##### **Couvertures ' :**

Les toitures seront réalisées en matériaux de type tuile.

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes de 35° minimum à 50° maximum. Les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20 % maximum de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux extensions et aux annexes tels qu'abris de jardin, garages, vérandas, dépendances, car-port ou abris bûche.
- aux constructions de toiture végétalisée intégrée dans l'environnement immédiat et dont le but est de réutiliser les eaux de pluie.

Les tôles, matériaux enduits et plaques en fibrociment sont interdits.

Sont admis le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

##### **Clôtures :**

Dans tous les cas :

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

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'une réglementation spécifique à une occupation des sols détermine un mode particulier de clôture à instaurer pour des motifs de sécurité.

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble, les clôtures doivent présenter une uniformisation d'aspect et de hauteur.

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine (en dehors des poteaux, pilastres et portails). Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les plaques béton peintes sont autorisées.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées en dehors des poteaux, pilastres et portails, soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées.
- de dispositif à claire voie avec ou sans mur bahut

Dans les deux cas, la partie pleine constituant le mur bahut ne pourra excéder un mètre.

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 5 mètres des façades arrières de la construction principale et accolées à celles-ci. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les garages implantés à l'arrière des bâtiments principaux pourront être réalisés en éléments préfabriqués.

Sont interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

✓ **Dispositions particulières : autres constructions**

■ les bâtiments à usage industriel et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante,

- les lignes électriques doivent être enterrées dans les lotissements en cas de création de réseau. Dans ce cas, les constructeurs devront consulter les services publics concernés, préalablement à tous travaux.

## **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue. Dans tous les cas, 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.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus de celle précédemment prévue sera aménagée en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'aménagement.
- ❖ Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service 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 s'engage à procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

## **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Pour les opérations de construction au moins de 10 logements sur un terrain d'assiette d'une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 8 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble:

- être visible depuis les voies existantes ou à créer,
- composer la trame verte qui peut participer à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimum de 2 mètres.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zones non destinées à l'habitat 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 UD 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 UI**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

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

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

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

#### **ARTICLE UI 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- 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,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- le camping et caravaning.

#### **UI2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- la transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage d'activité,
- les constructions ou l'extensions des bâtiments 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 qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- 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,
- 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 170 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre net totale,

- les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils répondent aux besoins de l'activité en place et dont les conditions respectent les règles sanitaires et de sécurité en vigueur. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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**

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.

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.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

#### **2° Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

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

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

## **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste d'accueil et de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

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

## **ARTICLE UI 7: IMPLANTATION 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 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif,

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 UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX AUTRES SUE 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.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % du lot ou de la parcelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Principe général**

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unicité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavables.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

Les clôtures, à l'avant ou sur limites séparatives, doivent être constituées

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou grillages,
- soit de tout autre dispositif à claire voie.

Tant à l'alignement que sur la marge de recul, les clôtures peuvent comporter un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures sera portée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

## **2) Publicités, enseignes et pré enseignes**

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.

En outre, l'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne sont admises que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

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

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

### **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Dans tous les cas, 20% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

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

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 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**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elles sont affectées essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

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

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

- les terrains de campings et de caravanning,
- 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 ou de bâtiment agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations et travaux divers désignés ci-après :
  - les aires de stationnement ouvertes au publics, en dehors de la réalisation de stationnement visiteurs imposés dans le cadre d'une opération d'aménagement créant de l'habitat.
  - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins de 10 unités.

#### **ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Seules les constructions sous forme d'opérations d'ensemble sont admises
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **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**

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**

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.

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.

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

#### **2° Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute

sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements et réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les reculs imposés par rapport aux voies ne concernent que la voie qui donne accès à la construction.

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées soit

- à l'alignement de l'emprise des voies existantes ou à créer, ou
- en retrait de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

### **a) Les constructions à usage d'habitation**

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit en limite séparative d'un seul ou des deux côtés de la parcelle, ou en retrait de celle-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

### **b) Autres constructions que celles à usage d'habitat**

Sont autorisées sur toutes les limites séparatives :

- les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 m telles que garages ou annexes.
- les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en contigu sans en excéder la hauteur ni la longueur.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

#### **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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 %.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au faîtage, il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **■ Dispositions générales.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Les antennes paraboles ne devront pas être visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

### **■ Dispositions particulières relatives aux constructions à usage principal d'habitation.**

#### **- Matériaux :**

##### **Façades :**

Toute peinture ou élément coloré-, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ce type de matériaux sera traité en enduit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

##### **Couvertures :**

Les toitures seront réalisées en matériaux de type tuile.

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes de 35° minimum à 50° maximum. Les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20 % maximum de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux extensions et aux annexes tels qu'abris de jardin, garages, vérandas, dépendances, car-port ou abris bûche.
- aux constructions de toiture végétalisée intégrée dans l'environnement immédiat et dont le but est de réutiliser les eaux de pluie.

Les tôles, matériaux enduits et plaques en fibrociment sont interdits.

Sont admis le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

## **Clôtures :**

Dans tous les cas :

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

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'une réglementation spécifique à une occupation des sols détermine un mode particulier de clôture à instaurer pour des motifs de sécurité.

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble, les clôtures doivent présenter une uniformisation d'aspect et de hauteur.

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine (en dehors des poteaux, pilastres et portails). Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les plaques béton peintes sont autorisées.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées en dehors des poteaux, pilastres et portails, soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. La partie pleine constituant le mur bahut ne pourra excéder un mètre.
- de dispositif à claire voie.

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 5 mètres des façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

### **✓ Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les garages implantés à l'arrière des bâtiments principaux pourront être réalisés en éléments préfabriqués.

Sont interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

### ✓ **Dispositions particulières : autres constructions**

- les bâtiments à usage d'activité et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante,
- les lignes électriques doivent être enterrées dans les lotissements en cas de création de réseau. Dans ce cas, les constructeurs devront consulter les services publics concernés, préalablement à tous travaux,

## **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.

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus de celle précédemment prévue sera aménagée en dehors des parcelles par tranche de 3 logements dans le cas d'opération d'aménagement.
- ❖ Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Pour les opération de construction au moins de 10 logements sur un terrain d'assiette d'un superficie de 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 8 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble:

- être visible depuis les voies existantes ou à créer,
- composer la trame verte qui peut participer à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimum de 2 mètres.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zones non destinées à l'habitat 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 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 1AUes**

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées. Elle est vouée à l'accueil d'équipements et d'activités en lien avec le « Pôle d'Excellence Sportif ».

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

#### **ARTICLE 1AUee 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols, y compris les dépôts, est interdites en dehors de celles prévues à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AUes 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés exclusivement

- les activités économiques et de loisirs liées aux sports et à la santé, ainsi que leurs activités connexes commerce, restauration, service.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinés aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux. Le logement doit être intégré dans le bâtiment d'activité.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aires de stationnement paysager.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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.

#### **19 Accès**

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.

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

### **2° Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 1A Ues 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

L'assainissement autonome des eaux pluviales est obligatoire. Les eaux pluviales des aires de stationnement feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet par noue et bassin planté de plantes dépolluantes. Les bassins d'infiltration seront clôturés et intégrés aux aménagements paysagers.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements et réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1AUes 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUee 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de l'emprise des voies existantes ou à créer, ou,
- en retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

### **ARTICLE 1AUes 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sur toutes les limites séparatives sont autorisées. Les limites communales ne se confondent pas avec les limites séparatives.

Quand la limite séparative se confond avec la limite de la zone à vocation d'habitat, les constructions et aires de stationnement seront implantées à au moins 12 mètres en retrait de la limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être

inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation et les abris dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

### **ARTICLE 1AUes 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 1AUes 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### **ARTICLE 1AUes 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres hors ouvrages techniques. Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec l'environnement urbain immédiat.

### **ARTICLE 1AUes 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment la zone urbaine limitrophe, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- les bardages et couvertures en tôles galvanisées non peintes ou de couleurs claires ou vives.
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Tenue des parcelles et des constructions : les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour, du parking,...doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les clôtures seront grillagées ou en treillis rigide de couleur vert foncé sur une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murs bahuts sont interdits sauf s'ils constituent le prolongement direct d'une architecture réalisée dans les mêmes matériaux que la construction principale.

## **ARTICLE 1AUes 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE 1AUes 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute surface non bâtie doit faire l'objet un projet paysager et de plantation en harmonie sur les parcelles.

Les clôtures sur les autres limites séparatives seront composées d'une haie d'essences locales variées avec au moins 30 % de persistants. D'une épaisseur d'au moins 2 mètres, la densité moyenne de plantation sera de 2 plants d'arbustes de force 90 sur 120 par m2.

Les conifères sont interdits tant en haie qu'en arbre isolé.

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz comprimé et autres combustibles seront enterrés et les pompes techniques de chauffage visibles depuis la voie publique et cheminements doivent être masqués ou entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige par tranche de 2 places de stationnement. Les arbres tige seront répartis dans l'emprise de l'aire de stationnement sur au moins 40 % de la surface.

Tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente. Les talus seront recouverts de plantes, buissons ou engazonnés.



Le recul de 12 mètres minimum prévu à l'article 7 doit faire l'objet d'un aménagement composé d'un merlon planté d'arbres de haute tige et de buissons constituant une bande continue de végétation.

La plantation d'essences végétales régionales est obligatoire.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1A Ues 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 2AU**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Cette zone est concernée par les périmètres des captages d'eau potable.

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

#### **ARTICLE 2AU 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 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements publics d'infrastructure,
- Les constructions et installations temporaires et démontables uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### a) les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit en limite séparative d'un seul ou des deux côtés de la parcelle, ou en retrait de celle-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

### b) Autres constructions

Sont autorisées sur toutes les limites séparatives :

- les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 m telles que garages ou annexes.
- les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en contigu sans en excéder la hauteur ni la longueur.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée protégée au titre de l'activité agricole.

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

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

#### **ARTICLE A 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 A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les bâtiments à usage d'activité agricole devront respecter les conditions de distance en vigueur, notamment pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront être implantées sur le lieu de l'exploitation
- La création de bâtiments et installations inhérents aux activités complémentaires de l'activité agricole dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromet pas le caractère de la zone. Ces constructions devront être implantées sur le lieu de l'exploitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette au total,
- Les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone. Ces constructions devront être implantées sur le lieu de l'exploitation.
- Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation électriques ou des postes de détente de gaz à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une intégration dans l'environnement.

## **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**

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**

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.

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.

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

#### **2° Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. 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**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux

ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduelles non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites des zones à vocation principale d'habitat.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public tel que la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif,

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES 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 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 5 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage au-dessus du terrain naturel avant aménagements.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif,

## **ARTICLE A 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Est notamment interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

## **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.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute construction de plus de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de plus de 10 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement doit être entourée d'un rideau d'arbres de haute tige.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

## **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**

### **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.  
Cette zone est concernée par les périmètres des captages d'eau potable.

### **II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

Un secteur Np est créé pour l'accueil des équipements destinés aux activités sportives.

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

#### **ARTICLE N 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 N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de SHOB. Ces annexes seront situées sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée et à condition qu'elle s'intègre harmonieusement dans l'espace grâce à des plantations adaptées.
- Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation électriques ou des postes de détente de gaz à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une intégration dans l'environnement.

Dans le secteur Np, les aménagements et constructions à caractère sportif, touristique ou de loisirs, tels que terrains de sports et locaux servant à la restauration, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement proche. Ces constructions ne peuvent excéder une SHOB de 50 m<sup>2</sup>.

## **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**

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**

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.

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.

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

#### **2° Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. 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**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

## **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

## **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

- Les constructions doivent être implantées au minimum en retrait:
  - de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937, 58 et 51,
  - de 10 m par rapport à l'axe des autres voies,
  - de 6 mètres par rapport aux berges de la Souchez.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public tel que la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif,

## **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 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Np, il est possible d'étendre les constructions autorisée dans la limite de 20 % supplémentaire de la SHOB existante.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Np, la hauteur maximum des constructions autorisées ne pourra excéder 4 mètres.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Sont notamment interdit le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings)

## **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.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

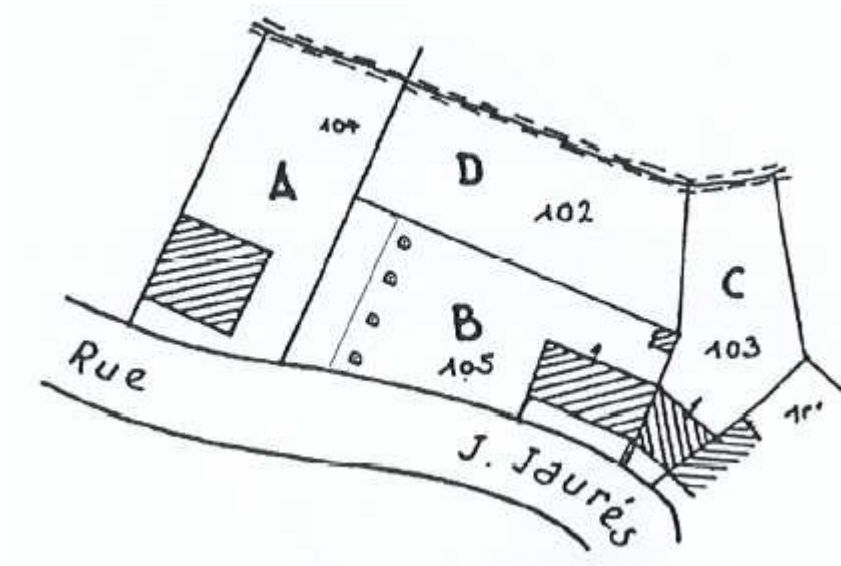
Ces annexes n'ont pas de valeur réglementaire. Elle apparaît à titre informatif et renseigne le lecteur sur le règlement.

### **Article 1 et 2 : OCCUPATION DES SOLS**

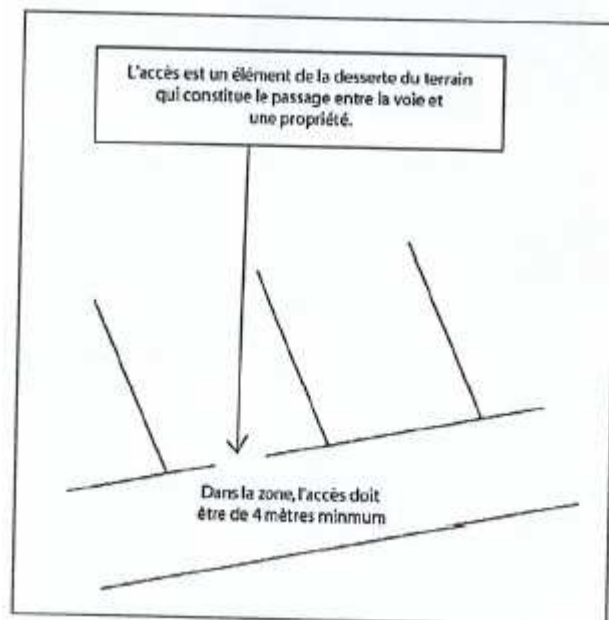
Tout ce qui n'est pas interdit est admis sous réserve des réglementations particulières (ex ' installations classées)

### **Article 3 : ACCES et VOIRIE**

#### **- Passage aménagé sur fond voisin**

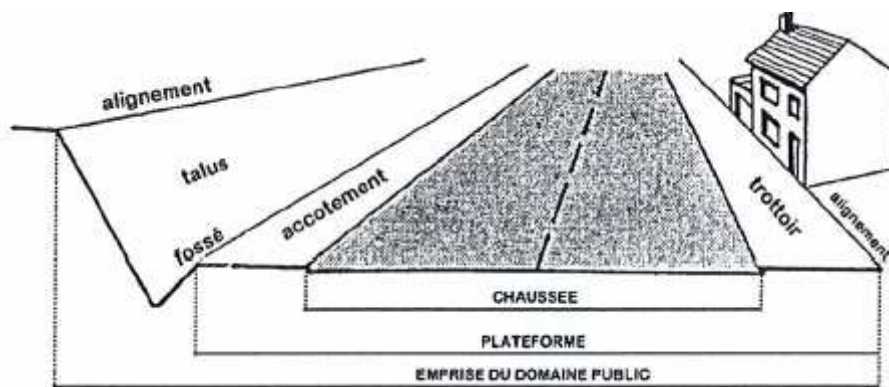


Les parcelles A-B-C sont desservies directement. Le propriétaire de la parcelle D enclavée doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).



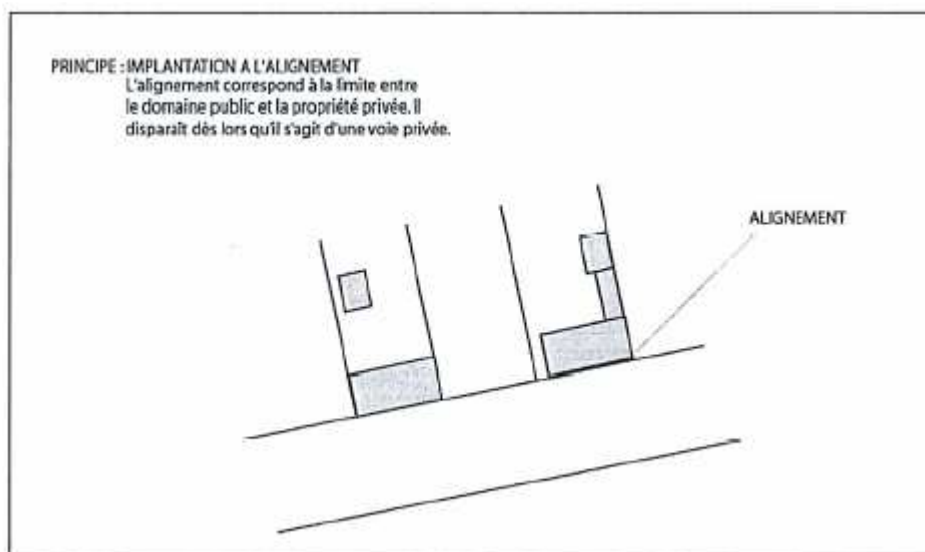
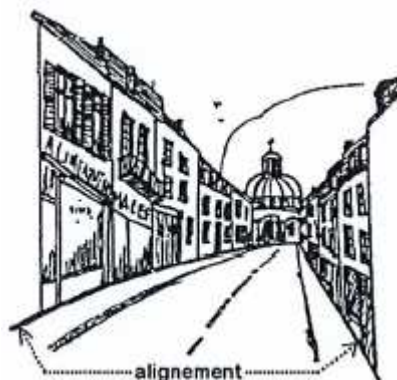
## Article 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

### - Emprise du domaine public



L'implantation des constructions se régleme par rapport à l'alignement ou par rapport à l'axe de la voie.

### - Alignement

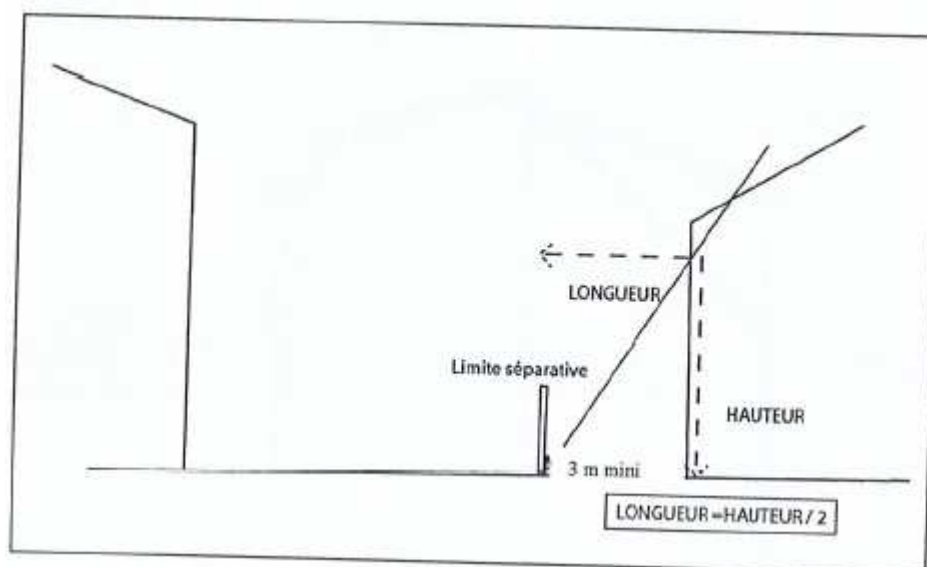


## Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

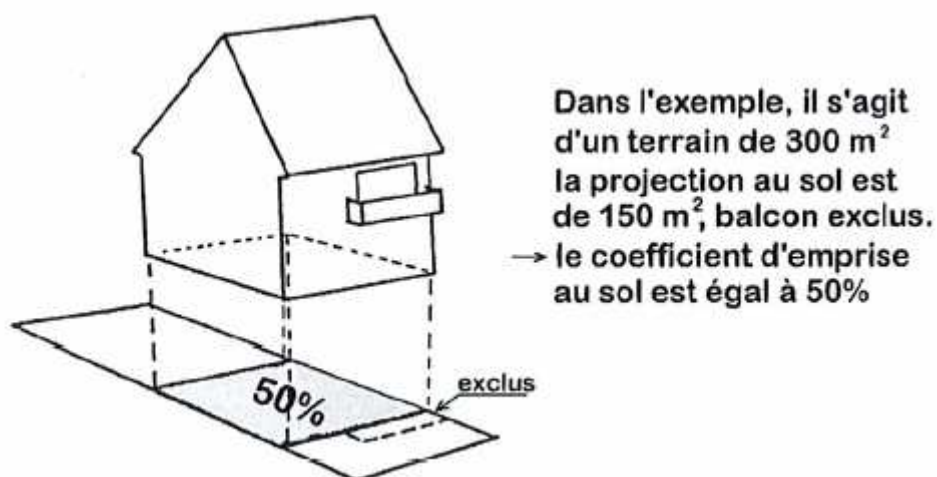
### - Définitions



### Implantation en retrait



## Article 9: EMPRISE AU SOL



## Article 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est réglementée par un métrage. Deux points de repères : le faîtage ou l'égout du toit.

