

CHAPITRE I
ZONE U

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de commerces
de services et de loisirs.

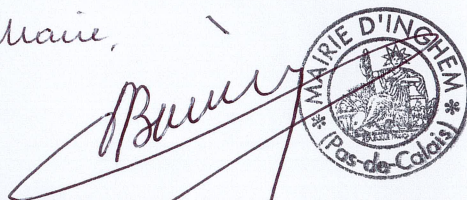
COMMUNE DE INGHEM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Vu, pour être annexé à la
délibération du 13 août 2010
le Maire,

REÇU EN SOUS-PRÉFECTURE
DE SAINT-OMER, le
- 7 SEP. 2010



Elaboration du PLU Prescrite le 27/03/98	Projet de PLU Arrêté le 03/05/00	PLU approuvé le	PLU modifié le
--	-------------------------------------	-----------------	----------------

CHAPITRE I

ZONE U

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de commerces,
de services et de bureaux.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois 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 d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,

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

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités 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 plus pour leur voisinage ni risque importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone,
- l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage si ces constructions sont réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation ou sur des terrains jouxtant ces sièges,
- les installations et constructions liées aux services et équipements publics,
- les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- les affouillements liés aux bassins des retenues des eaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2°/ Voirie

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- *la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;*

- *le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;*
- *le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.*

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

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. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement ou à l'alignement de fait d'une des construction voisine entre 0 et 5 mètres. Dans le cas d'une construction déjà implantée à l'alignement, la construction en lieu et place du bâtiment existant (dans le cadre d'une démolition et de travaux sur la façade avant) devra respecter cet alignement.
- Les façades arrières des constructions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à plus de 50 mètres de l'alignement.
- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

- Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limite séparative 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 maximum de 20 mètres à partir de l'alignement.
- 2) Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
 - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
 - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.
- 3) Dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées en front à rue :

- d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 7 mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :
 - deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

Les bâtiments annexes de moins de 20m² de SHOB et de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter à moins de 1 mètre de la limite séparative.

ARTICLE U 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 est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Hauteur relative par rapport aux voies

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$).

II – Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture (soit R + 1). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations agricoles.

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

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations 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.

B) Bâtiments à usage d'habitation, Clôtures, Annexes

1) Matériaux

- a) **Façades** : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de clins-bois, PVC ou métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Le bois est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

- b) **Couvertures** : Les constructions seront couvertes en matériaux type tuile ou en ardoise.

Peuvent être admis :

- Le bac acier à nervures rapprochés de couleur bleue ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.
- Les plaques de toitures transparentes, translucides ou verrières pour les constructions de type « véranda ».

2) Formes et volumes

a) Toitures

Les pans principaux des toitures devront être d'une inclinaison de 35 à 60°. Les toitures terrasse sont admises dans la limite de 25% de la surface de la toiture totale.

Dans tous les cas ; les toitures de faible pente ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les extensions des bâtiments existants.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de dispositif de production d'énergies renouvelables ou l'extension des constructions existantes.

b) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,20 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie pleine devra être traitée selon les mêmes conditions qu'au B.1.a du présent article.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 1,8 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,80 mètre de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront réalisées selon les mêmes conditions qu'au B.1.a du présent article.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

c) Annexes :

La construction d'annexes telles que garages, boxes, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les bâtiments à caractère artisanal, commercial ou de bureau, 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.
- Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II

ZONE AU

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future pour l'habitation. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible, sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article AU2.

Cette zone comprend deux secteurs :

- *le secteur 1 AU est destiné à une urbanisation en première phase,*
- *le secteur 2 AU est destiné à une urbanisation après aménagement du secteur 1 AU.*

La zone 1AU comprend un élément identifié au plan de zonage en tant que « édifice à protéger » en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un édifice à protéger doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17-d du code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du code de l'urbanisme. Par ailleurs, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée aux abords d'un édifice à protéger. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU
--

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

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article AU1.

Dispositions particulières relatives à un « édifice à protéger » :

La démolition de tout édifice ou partie d'édifice à protéger en vertu de l'article L.123-1-7.

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

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement, sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements publics.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les affouillements liés aux bassins des retenues des eaux.

Dispositions particulières relatives à « un édifice à protéger » :

Sont admis les remises en état et tous travaux réalisés sur un édifice à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et à la perception générale dudit édifice.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1) Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2) Voirie :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules de sécurité.

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

1° Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2° Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- *la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;*
- *le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;*
- *le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.*

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

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. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 700 m².

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie interne à créer et au maximum avec un retrait de 15 mètres par rapport à cette voie.

ARTICLE AU 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 maximum de 20 mètres à partir de l'alignement.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au pont le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance peut être amenée à 1 mètre pour les constructions annexes (hors garages) dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 40%.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture (R + 1). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

B) Dispositions Générales

Les constructions, installations 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.

B) Bâtiments à usage d'habitation, Clôtures, Annexes

2) Matériaux

- c) **Façades** : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de clins-bois, PVC ou métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Le bois est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

- d) **Couvertures** : Les constructions seront couvertes en matériaux type tuile ou en ardoise.

Peuvent être admis :

- Le bac acier à nervures rapprochés de couleur bleue ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.
- Les plaques de toitures transparentes, translucides ou verrières pour les constructions de type « véranda ».

2) Formes et volumes

d) Toitures

Les pans principaux des toitures devront être d'une inclinaison de 35 à 60°. Les toitures terrasse sont admises dans la limite de 25% de la surface de la toiture totale.

Dans tous les cas ; les toitures de faible pente ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les extensions des bâtiments existants.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de dispositif de production d'énergies renouvelables ou l'extension des constructions existantes.

e) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,20 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie pleine devra être traitée selon les mêmes conditions qu'au B.1.a du présent article.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 1,8 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,80 mètre de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront réalisées selon les mêmes conditions qu'au B.1.a du présent article.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales,

doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

f) Annexes :

La construction d'annexes telles que garages, boxes, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il sera exigé deux places de stationnement par logement. Il sera prévu, au minimum une place de stationnement, en dehors des parcelles par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres, notamment les marges de recul de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE III

ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Y sont autorisés les types d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, maraîchère et horticole.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux permis à l'article A2.

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

Sont admis :

- La création et l'extension de bâtiments ou d'installations liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation individuelle liées à l'exploitation agricole, formant siège d'exploitation, dans la mesure où elles sont évigées dans le corps de ferme ou à proximité et dans la mesure où elles justifient leur caractère de logement de fonction.
- Le changement de destination, dans la mesure où il est compatible avec l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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

1°/ Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

2°/ Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- *la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;*
- *le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;*
- *le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.*

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

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. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau

d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

5°/Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$), laquelle distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit 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**.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction, à usage d'habitation, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture (R + 1).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Les constructions, installations 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.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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.

Dans les secteurs figurés en espaces verts protégés existants :

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les constructions, ou ensembles de constructions nouvelles, doivent être masqués par des rideaux d'arbres de haute tige et des haies.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IV

ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux permis à l'article N2.

ARTICLE N2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants sans toutefois augmenter le nombre de logements,
- l'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation existante dans la limite 250 m² de superficie hors-œuvre brute totale,
- l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage si ses constructions sont réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation ou sur des terrains jouxtant ces sièges,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre brute totale ; toutefois, la reconstruction à l'identique est autorisée pour bâtiments dont la superficie hors-œuvre brute initiale est supérieure à 250 m²,
- les installations et constructions liées aux services et équipements publics,
- les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les abris pour animaux non fermés,
- les affouillements liés aux bassins des retenues des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

2°/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE N4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- *la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;*
- *le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;*

- *le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.*

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

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. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins **4 mètres** est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Néant.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations 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 interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreau de plâtre, parpaing) ;
- Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- Les toitures terrasses ;

Par ailleurs :

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

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts.

Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer :

Les espaces boisés classés, à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par des espaces verts existants comme figuré au plan de zonage : dans cette zone tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.