



Commune de Busnes

P.L.U. – Règlement



SOREPA

Centre Arthur Pique – 11, rue Léon Blum

BP 80195 – 62804 Liévin Cedex

5.1

Sommaire

Première partie : zones urbaines	6
Zone UA	7
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	7
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	8
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol	16
Zone UB	17
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	17
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	19
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol	27
ZONE UE	28
Section 1 - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	28
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	29
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol	35
Seconde partie : zones à urbaniser	36
Zone 1AU	37
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	37
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	38
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol	45
ZONE 1AUE	47
Section 1 - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	47
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	48
Section 3 - Possibilités d’occupation du sol	53
Troisième partie : zones agricoles	54
ZONE A	55
Section 1 - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	55
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol.....	62
Quatrième partie : zones naturelles -----	64
ZONE N -----	65
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	65
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	66
Section 3 - Possibilités d'occupation du sol.....	71

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

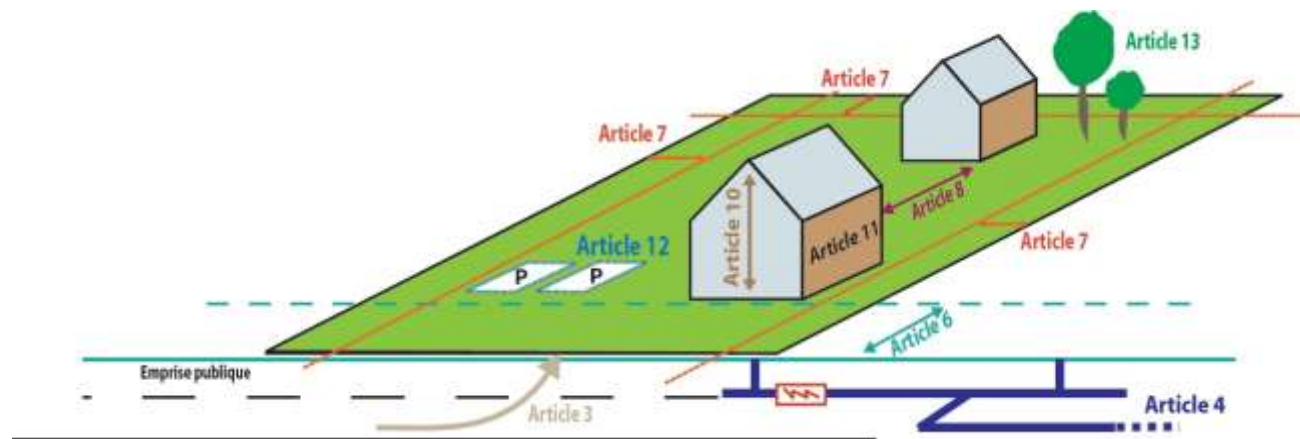
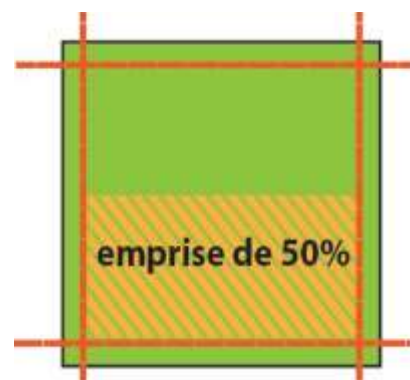


ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 9



Article 9

Emprise au sol:
pourcentage maximum
de la surface du terrain
qui pourra être occupée
par la construction

PREMIÈRE PARTIE : ZONES URBAINES

ZONE UA

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UA2.2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping - caravanning et le stationnement des caravanes et camping-cars en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les hébergements légers de loisirs.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.2.
- Le comblement artificiel des fossés utilisés dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

En sus, dans le secteur UA_i :

- Les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les constructions et les installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 1.
2. Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, classées ou en passe de le devenir, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les caves étanches.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la voirie.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles pour ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger lorsqu'elles ne peuvent être évitées doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les forages envisagés devront respecter la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement permettant le raccordement des constructions à destination d'habitation et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation, en cohérence avec le zonage d'assainissement et après l'accord du syndicat d'assainissement.

- Eaux résiduaires industrielles et agricoles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et agricoles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

- Eaux Pluviales

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de la façade d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le retrait peut être inférieur à 5 m à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment existant en bon état et que la façade principale du bâtiment projeté soit édifiée dans le prolongement de la façade principale dudit bâtiment existant.

Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage. Cette règle ne concerne pas les fossés servant temporairement à la gestion des ruissellements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

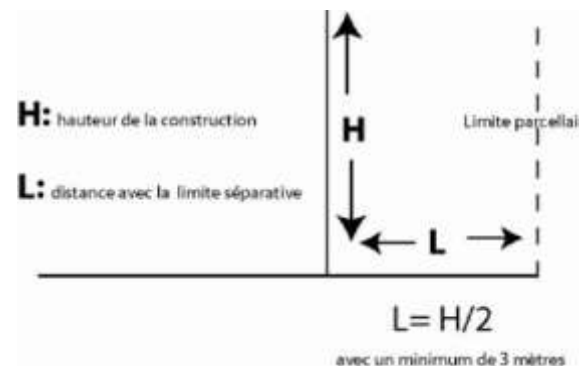
Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

1. Dans une bande de 20 m à compte de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
2. Au delà de la bande de 20 m, les constructions ne peuvent être implantées sur les 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 égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain mitoyen lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
 - S'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 4 m sur la limite séparative.

3. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites 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 ($H = 2L$). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.
4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m, rapportée à un minimum de 1,5 m dans le cas de constructions annexes de moins de 15 m² telles que abris de jardin, ateliers, garages...etc.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

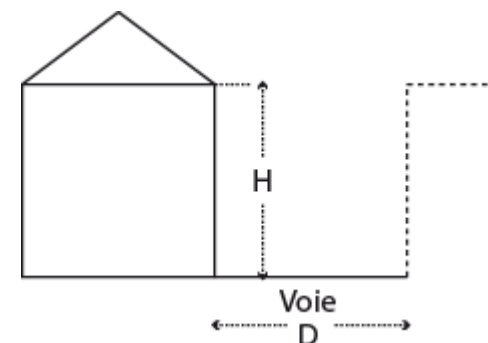
- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq D$ sur le schéma ci-contre).

Un dépassement égal au 1/10e de la largeur de la voie et au maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.



b) Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

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

c) Dans le secteur UAi :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à moins de 0,80 m du niveau de la cote des plus hautes eaux par rapport au niveau terrain naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants dans la rue et à proximité immédiate et ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les imitations de matériaux.
- Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région.

De plus :

- La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 35 et 60 degrés.
- Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.
- Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- L'emploi de matériaux naturels et translucides est autorisée.

Clôtures

Les clôtures en front-à-rue et en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,00 m dont 0,5 m pour la partie pleine.
- Soit par des haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau, les clôtures de type grillagé seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

Eléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme

La démolition d'un bâtiment ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre du L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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

Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les autres logements, le minimum de réalisation de places de stationnement est porté à 2.

Dans le secteur UAi, les stationnements devront être perméables, sauf si des études techniques démontrent l'incapacité des sols à assurer une bonne absorption des eaux de ruissellement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ZONE UB

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UB2.2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping - caravanning et le stationnement des caravanes et camping-cars en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les hébergements légers de loisirs.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit sa durée.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB2.2.
- Le comblement artificiel des fossés utilisés dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.
- Les sous-sols.
- Les caves ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB2.2.

En sus, dans les secteurs UBi et UBpi :

- Les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone UB, excepté le secteur UBp, sont admises les constructions et les installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 1.
2. Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
 - L'aménagement ou l'extension des activités agricoles existantes, classées ou en passe de le devenir, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
 - Les affouillements et les exhaussements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
 - Les caves étanches.
3. Dans les secteurs UBp et UBpi sont uniquement admis :
 - Les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs à condition de respecter la valeur patrimoniale des constructions déjà existantes ;
 - Les extensions des constructions et installations existantes liées aux activités touristiques et de loisirs, à condition de respecter la valeur patrimoniale des constructions déjà existantes ;
 - Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ;
 - Les logements étudiants ;
 - Les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la voirie.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles pour ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger lorsqu'elles ne peuvent être évitées doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les forages envisagés devront respecter la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement permettant le raccordement des constructions à destination d'habitation et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation, en cohérence avec le zonage d'assainissement et après l'accord du syndicat d'assainissement.

- Eaux résiduaires industrielles et agricoles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et agricoles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

- Eaux Pluviales

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Le retrait peut être inférieur à 5 m à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment existant en bon état et que la façade principale du bâtiment projeté soit édifiée dans le prolongement de la façade principale du bâtiment existant.
- Les constructions principales à destination d'habitation devront obligatoirement être implantées dans une bande de 35 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes. Au delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.
- Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage. Cette règle ne concerne pas les fossés servant temporairement à la gestion des ruissellements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

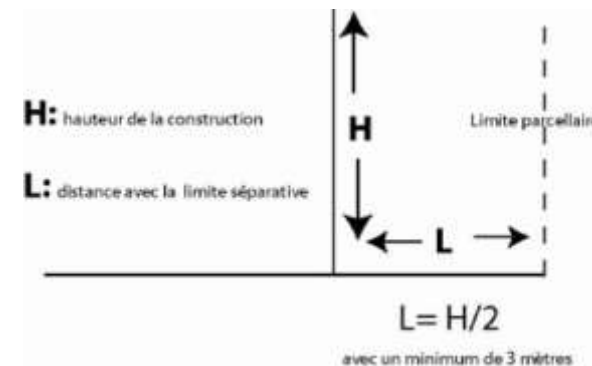
- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites 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 compté horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale au faîtage inférieure à 3 mètres, telles que les garages ou constructions 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 techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m, rapportée à un minimum de 1,5 m dans le cas de constructions annexes de moins de 15 m² telles que abris de jardin, ateliers, garages...etc.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas :

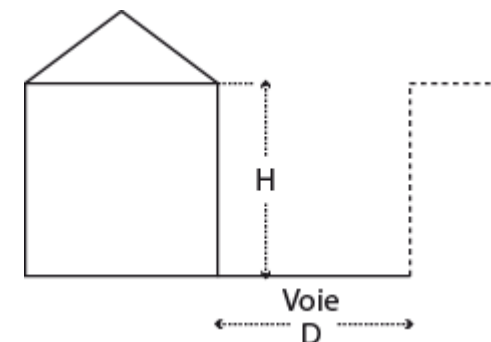
- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq D$ sur le schéma ci-contre).

Un dépassement égal au 1/10e de la largeur de la voie et au maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.



b) Hauteur absolue, ensemble de la zone UB excepté le secteur UBp :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- La hauteur des constructions liées à l'activité agricole est limitée à 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

c) Hauteur absolue, secteurs UBp et UBpi uniquement : la hauteur des constructions et installations autorisées ne pourra dépasser la hauteur maximale des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

d) Dans les secteurs UBi et UBpi : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à moins de 0,80 m du niveau de la cote des plus hautes eaux par rapport au niveau terrain naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants dans la rue et à proximité immédiate et ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les imitations de matériaux.

- Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région.

De plus :

- La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 35 et 60 degrés.
- Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.
- Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- L'emploi de matériaux naturels et translucides est autorisée.

Clôtures

Les clôtures en front-à-rue et en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,00 m dont 0,50 m pour la partie pleine.
- Soit par des haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau, les clôtures de type grillagé seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme

La démolition d'un bâtiment ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre du L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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

Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les autres logements, le minimum de réalisation de places de stationnement est porté à 2.

Dans les secteurs UBi et UBpi, les stationnements devront être perméables, sauf si des études techniques démontrent l'incapacité des sols à assurer une bonne absorption des eaux de ruissellement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - 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.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ZONE UE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article UE2.

ARTICLE UE. 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. De manière générale, sont admises les constructions ou installations à usage d'activités, de bureaux, de commerces.
2. Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :
 - Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
 - L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
 - Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial ainsi que les restaurants d'entreprises des établissements autorisés.

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations de traitement des eaux.
- Les caves étanches.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger lorsqu'elles ne peuvent être évitées doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

2. Assainissement

Eaux Pluviales

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques et / ou industrielles. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Il est obligatoire d'évacuer les eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement permettant le raccordement des constructions à destination d'habitation et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées devant alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, les bâtiments destinés au gardiennage et les locaux techniques de faible emprise peuvent avoir un recul moindre de 4 mètres minimum.

Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage. Cette règle ne concerne pas les fossés servant temporairement à la gestion des ruissellements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

1. Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 mètres.

2. Implantation avec marges d'isolement

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.

3. Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services

Une marge de reculement de 10 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services. Cette marge d'isolement sera plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle ou des parcelles attenantes constituant une même unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques liés aux constructions et installations autorisées sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

a) 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.

b) Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- La hauteur des constructions et installations à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de commerces est limitée à 30 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

c) Dans le secteur UEi : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à moins de 0,80 m du niveau de la cote des plus hautes eaux par rapport au niveau terrain naturel.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ;

Toitures :

Les toitures seront de couleur sombre.

Enseignes :

Les seules enseignes autorisées sont celles comportant le nom et / ou la raison sociale de la firme. Les enseignes devront être intégrées à la façade principale des constructions, et ne pourront dépasser la hauteur absolue des bâtiments sur lesquels elles s'insèrent.

Clôtures :

- Les clôtures en front-à-rue et en limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres dont 0,50 mètres pour la partie pleine, sauf pour des questions notoirement justifiées de sécurité et sous réserve que leur aspect perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.
- Le mur bahut sera en harmonie avec le bâtiment.
- Les clôtures de murs pleins sont interdites sauf si elles sont notoirement justifiées pour des questions 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.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies [et emprises](#) publiques.

Pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux. Si des études techniques déterminent l'impossibilité d'infiltrer les eaux en raison de la nature du sol et du sous-sol, les aires de stationnement pourront être imperméabilisées.

Dans le secteur UEi, les stationnements devront être perméables, sauf si des études techniques démontrent l'incapacité des sols à assurer une bonne absorption des eaux de ruissellement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les marges de recul en bordure de zone, telles qu'elles sont prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 25m².

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

SECONDE PARTIE : ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 1AU.2.
- Les industries.
- Les établissements commerciaux de plus de 300m² de surface de vente.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping – caravaning.
- Les hébergements légers de loisirs.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit sa durée.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AU.2.
- Le comblement artificiel des fossés utilisés dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des axes, contributions et participations éligibles, et sous réserve que le projet permette un aménagement cohérent du reste de la zone :
 - Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'ensemble de constructions groupées ;
 - 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, et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante ou qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone.
2. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
3. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et aux occupations et utilisations du sol autorisées.
4. Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
5. Les caves étanches.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la voirie.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles pour ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger lorsqu'elles ne peuvent être évitées doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les forages envisagés devront respecter la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement permettant le raccordement des constructions à destination d'habitation et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installation doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation, en cohérence avec le zonage d'assainissement et après l'accord du syndicat d'assainissement.

- Eaux Pluviales

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de la façade d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le retrait peut être inférieur à 5 m à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment existant en bon état et que la façade principale du bâtiment projeté soit édifiée dans le prolongement de la façade principale du bâtiment existant.

Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage. Cette règle ne concerne pas les fossés servant temporairement à la gestion des ruissellements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

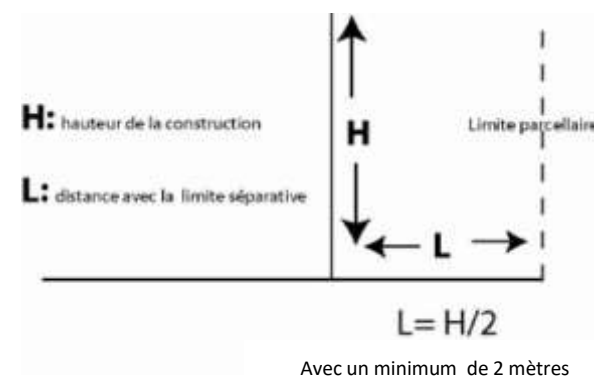
Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Les règles suivantes s'appliquent pour chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération (l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas).

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites 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 compté horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 2 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m, rapportée à un minimum de 1,5 m dans le cas de constructions annexes de moins de 15 m² telles que abris de jardin, ateliers, garages...etc.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

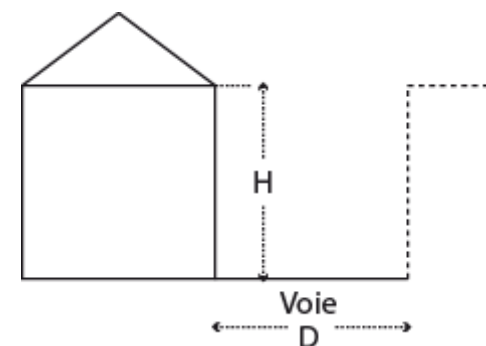
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas



excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq D$ sur le schéma ci-contre).

Un dépassement égal au 1/10e de la largeur de la voie et au maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

b) Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants à proximité immédiate et ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les imitations de matériaux.
- Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région.

De plus :

- La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 35 et 60 degrés.
- Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.
- Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- L'emploi de matériaux naturels et translucides est autorisée.

Clôtures

Les clôtures en front-à-rue et en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,00 m dont 0,5 m pour la partie pleine.
- Soit par des haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau, les clôtures de type grillagé seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les autres logements, le minimum de réalisation de places de stationnement est porté à 2.

En sus, il sera prévu au moins une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Des stationnements vélos devront être prévus pour les opérations de plus de 10 logements. Le nombre de stationnements vélos à prévoir sera déterminé en fonction du type de logement aménagé, selon les ratios figurants dans le tableau ci contre :

Type de logement	Places à prévoir
Chambre ou studio	0,5 à 1
F1 ou F2	0,5 à 1
F3	1 à 1,5
F4	1,5 à 2
F5 ou plus	2 à 2,5

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non réglementé

Non règlement.

ZONE 1AUE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 1AUE2, y compris les caves et sous-sols.

ARTICLE 1AUE. 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet permette un aménagement cohérent du reste de la zone :
 - De manière générale, sont admises les constructions ou installations à usage d'activités, de bureaux, de commerces.
 - Les établissements à usage d'entrepôts et d'activités industrielles ou commerciales comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
 - Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial ainsi que les restaurants d'entreprises des établissements autorisés.
2. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

3. Les exhaussements et affouillements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
4. Les installations de traitement des eaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Un seul accès sur la RD916 sera autorisé.

Cet accès ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger lorsqu'elles ne peuvent être évitées doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

2. Assainissement

Eaux Pluviales

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques et / ou industrielles. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Il est obligatoire d'évacuer les eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées devant alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, les bâtiments destinés au gardiennage et les locaux techniques de faible emprise peuvent avoir un recul moindre de 4 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

1. Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 mètres.

2. Implantation avec marges d'isolement

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.

3. Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services

Une marge de reculement de 15 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services. Cette marge d'isolement sera plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle ou des parcelles attenantes constituant une même unité foncière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques liés aux constructions et installations autorisées sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

a) 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.

b) Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- La hauteur des constructions et installations à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de commerces est limitée à 30 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- Dans les 50 premiers mètres mesuré à partir de la limite d'emprise de la RD916, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, mesuré à partir du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE 1AUE. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ;

Toitures :

Les toitures seront de couleur sombre.

Enseignes :

Les seules enseignes autorisées sont celles comportant le nom et / ou la raison sociale de la firme. Les enseignes devront être intégrées à la façade principale des constructions, et ne pourront dépasser la hauteur absolue des bâtiments sur lesquels elles s'insèrent.

Clôtures :

- Les clôtures en front-à-rue et en limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres dont 0,50 mètres pour la partie pleine, sauf pour des questions notoirement justifiées de sécurité et sous réserve que leur aspect perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.
- Le mur bahut sera en harmonie avec le bâtiment.
- Les clôtures de murs pleins sont interdites sauf si elles sont notoirement justifiées pour des questions 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.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux. Si des études techniques déterminent l'impossibilité d'infiltrer les eaux en raison de la nature du sol et du sous-sol, les aires de stationnement pourront être imperméabilisées.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les marges de recul en bordure de zone, telles qu'elles sont prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 25m².

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TROISIÈME PARTIE : ZONES AGRICOLES

ZONE A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A2, y compris les caves non étanches dans les secteurs Ai, et les sous-sols dans l'ensemble de la zone A.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ai sont autorisés :

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- Les constructions agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole, implantée après achèvement des bâtiments d'exploitation et à proximité immédiate de ceux-ci, dans la limite de deux par exploitation et dans une limite de distance de 100 mètres au plus (sauf contrainte technique avérée).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

Les extension, annexes et autres augmentations de surfaces des constructions à vocation habitation seront limitées à 20 % (avec un maximum de 30 m²) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Il ne sera autorisé qu'une seule annexe de 50 m² maximum par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les reconstructions à l'identique des constructions existantes après sinistre.

En sus, dans les corps de ferme identifiés au titre du L123-3-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- les changements de destination des bâtiments identifiés, dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux, ne compromet pas la vocation de la zone, et sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - la transformation respecte le volume bâti existant et la qualité architecturale des bâtiments, cette transformation pouvant comporter la reconstruction de certaines parties vétustes ou insalubres en veillant à l'harmonie architecturale de l'ensemble. Cette restauration devra contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural ;
 - la nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants, ainsi que de la voirie et la défense incendie ;
 - la nouvelle destination peut être à vocation d'habitation, dans la limite de 3 logements nouvellement créés en sus de celui ou ceux déjà existants ;
 - la nouvelle destination des bâtiments peut être à vocation d'habitation ou d'activités compatibles avec l'agriculture telles que l'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte dans la limite de 5 chambres,...), de bureaux ou d'artisanat
 - le stationnement nécessaire aux constructions et aux changements de destination sont réalisés sur la parcelle et s'intègrent harmonieusement à l'aménagement du site. Un paysagement des aires de stationnement est à réaliser.

En sus, dans les habitations identifiés au titre du L123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Le changement de destination à vocation commerces, hôtellerie, bureau et artisanat est autorisés sur les constructions repérées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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 l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la voirie.

2. Voirie

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

Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée :

- Soit obligatoirement, par branchement en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes ;
- Soit, à défaut, à titre provisoire, par un captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

2. Assainissement

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement permettant le raccordement des constructions à destination d'habitation et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation, en cohérence avec le zonage d'assainissement et après l'accord du syndicat d'assainissement.

- Eaux résiduaires agricoles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires agricoles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

- Eaux Pluviales

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ai :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des rivières
- 10 mètres par rapport aux berges du canal.

Les constructions et installations à vocation habitation devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

Dans l'ensemble de la zone A et le secteur Ai :

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent être implantés à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de recul énoncées ci- après à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

Les établissements nuisants, doivent être éloignés d'au moins 50 mètres des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services.

Dans la zone A et le secteur Ai :

Les constructions sont autorisées en limites séparatives ou en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Dans l'ensemble de la zone A et le secteur Ai :

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A et le secteurs Ai :

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de hauteur énoncées ci-après, à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

Dans la zone A et le secteur Ai :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement, ne pourra dépasser 9 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des constructions et installations liées à l'activité agricole est limitée à 15 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ai uniquement :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à moins de 0,80 m du niveau de la cote des plus hautes eaux par rapport au niveau terrain naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ai, les teintes sombres seront privilégiées.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris.

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades ;
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale ;
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix de matériaux et revêtements.

Dans les corps de ferme identifiés au titre du L123-3-1 du Code de l'urbanisme :

- Les modifications et aménagements autorisés à l'article 2 devront préserver l'aspect architectural de l'ensemble des constructions identifiées.
- Les ouvertures, percements, modifications de toiture ou de façade induits par les changements de destination ou la préservation du patrimoine devront respecter l'aspect architectural initial des constructions identifiées.

Eléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

La démolition d'un bâtiment ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre du L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans les corps de ferme identifiés au titre du L123-3-1 du Code de l'urbanisme :

- Il sera exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement créé sur la parcelle. Celles-ci devront s'intégrer harmonieusement à l'aménagement du site.
- Dans le cas de création d'hébergement hôtelier ou d'accueil d'étudiants, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par chambre.
- Les aires de stationnement nouvellement créées seront paysagées.

Dans le secteur Ai, les stationnements devront être perméables, sauf si des études techniques démontrent l'incapacité des sols à assurer une bonne absorption des eaux de ruissellement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50 mètres des voies ou habitations voisines, devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations et le site.

Les plantations d'essences locales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à raison d'un arbre de haute tige planté pour un arbre arraché, et d'un mètre linéaire de haies pour un mètre arraché. Les plantations sont à choisir parmi les essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

QUATRIÈME PARTIE : ZONES NATURELLES

ZONE N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N2, y compris pour le secteur Ni, la réalisation de sous-sols et de caves.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les nouvelles plantations, à condition d'être réalisées avec des essences locales ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public liées aux réseaux.
- Les extension, annexes et autres augmentations de surfaces seront limitées à 20 % (avec un maximum de 30 m²) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Il ne sera autorisé qu'une seule annexe de 50 m² maximum par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

En sus, dans le secteur Ns sont autorisées :

Les constructions et les aménagements liés aux installations sportives et de loisirs.

En sus, dans les habitations identifiées au titre du L123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Le changement de destination à vocation commerces, hôtellerie, bureau et artisanat est autorisés sur les constructions repérées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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 l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la voirie.

2. Voirie

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

Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée :

- Soit obligatoirement, par branchement en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes ;
- Soit, à défaut, à titre provisoire, par un captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

2. Assainissement

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement permettant le raccordement des constructions à destination d'habitation et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation, en cohérence avec le zonage d'assainissement et après l'accord du syndicat d'assainissement.

- Eaux Pluviales

En priorité, la récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. Les excédents ne pouvant être récupérés devront être traités de la manière suivante :

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Si l'infiltration des eaux est impossible pour raisons techniques ou insuffisante, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ns :

Les constructions et installations autorisées devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Dans le secteur Ns :

Les constructions et installations autorisées devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer. En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de recul énoncées à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

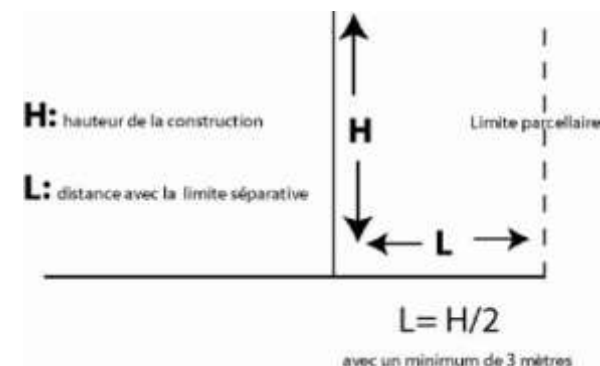
- Dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.
- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- Dans le cas de constructions justifiant de performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, ou dans le cas d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites 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 ($H = 2L$). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.



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

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Ns :

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N et le secteur Ns :

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne pourra dépasser 5% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et le secteur Ns :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées ne pourra dépasser 5 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ni :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à moins de 0,80 m du niveau de la cote des plus hautes eaux par rapport au niveau terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les imitations de matériaux.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

La démolition d'un bâtiment ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre du L123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans les secteurs indicés « i », les stationnements devront être perméables, sauf si des études techniques démontrent l'incapacité des sols à assurer une bonne absorption des eaux de ruissellement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.~~

Les plantations d'essences locales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à raison d'un arbre de haute tige planté pour un arbre arraché, et d'un mètre linéaire de haies pour un mètre arraché. Les plantations sont à choisir parmi les essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé