Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

Approbation Aout 2018

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

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 9
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 16
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 22
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 30
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 30
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 36
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 44
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 44
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 50
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 50

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Beauvois-en-Cambrésis

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

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

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

- Si les constructions sont de nature :
  - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
  - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111- 4) ;
  - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

- Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4),

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et si les voies ne permettent pas l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

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

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

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

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Cambrésis, approuvé le 23 novembre 2012 et exécutoire depuis le 03 février 2013.

- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) adopté par le comité de bassin le 16 Octobre 2015 et le SAGE de l'Escaut actuellement en phase d'élaboration.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).

- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

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

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

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

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

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

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

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

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

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

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

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

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

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

ARTICLE VIII - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

ARTICLE IX - CLOTURES

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

ARTICLE X – AUTRES DISPOSITIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).
2. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000).

   Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.
3. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.
4. Il est rappelé que toute création d'accès devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire de voirie.

ARTICLE XI – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

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

1. Beauvois-en-Cambrésis contient des terrains concernés par la présence de cavités souterraines pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, il est recommandé de réaliser une étude

géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.
Les secteurs de cavités souterraines sont repris au sein du plan de zonage.

2. Une partie du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe. La nappe est sub-affleurante à certains endroits, ailleurs la sensibilité va de très faible à forte.

3. La commune de Beauvois-en-Cambrésis est concernée par aléa nul à faible concernant un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement / retrait des sols argileux.

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

4. Selon la réglementation parasismique de 2010, Beauvois-en-Cambrésis est comprise dans la zone de sismicité 3, dite moyenne (arrêté du 22 octobre 2010).

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

- éviter les caves et sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- rehausser au droit du projet la dalle du 1er plancher habitable par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

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

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

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

La route départementale 643 traversant la commune de Beauvois-en-Cambrésis est concernée par les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

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

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

Elle ne s'applique pas :

— aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

— aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

— aux bâtiments d'exploitation agricole ;

— aux réseaux d'intérêt public.

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

La départementale 643 fait donc l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

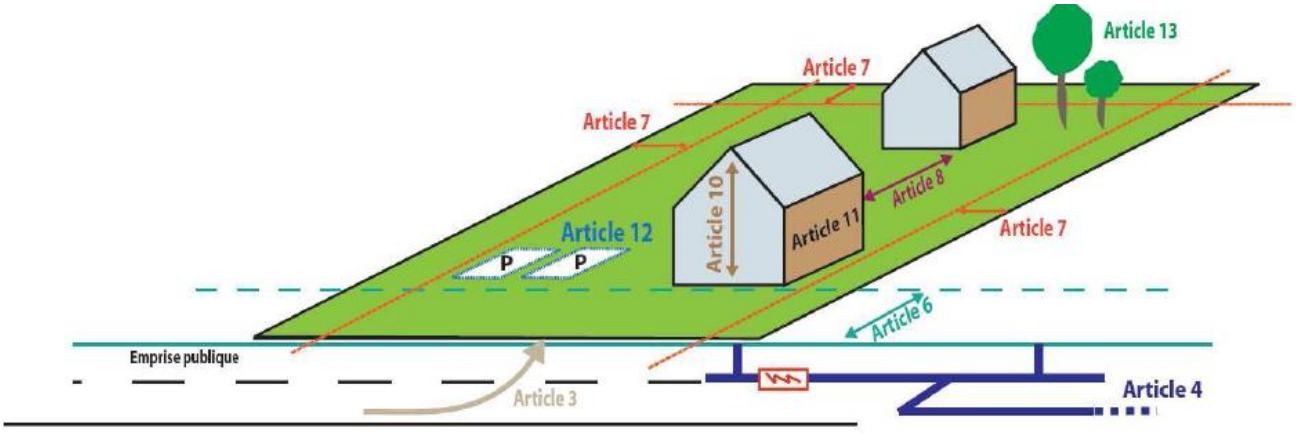
ARTICLE XII - RECOMMANDATIONS

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

Ainsi il est recommandé entre autres de :

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

Exemple de transcription schématique de différents articles règlementaires



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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le centre ancien du village et les dernières extensions réalisées. Elle est principalement occupée par l'habitat, des commerces, des activités, des services et des équipements.

Elle comporte également un sous secteur **UAj** où sont localisés des jardins familiaux et un secteur **UAc** soumis au risque de cavité souterraine.

La constructibilité sur ce secteur est possible sous réserve de lever toute suspicion sur la présence d'un risque de mouvement de terrain.

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

La commune est concernée par les risques naturels liés aux remontées de nappes, au ruissellement et au retrait gonflement-des argiles. Avant tout engagement de travaux il est conseillé de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur UAj, est interdit toute occupation du sol à l'exception de celle admise sous conditions au sein de l'article 2.

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

Sur la zone UA :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
   - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
   - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
   - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
   - ou à des aménagements paysagers,
   - ou à des aménagements hydrauliques.
3. La création de piscines,
4. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
5. L'extension, la transformation ou la création de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

En secteur UAj est autorisé uniquement un abris de jardin de moins de 10 m² par parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

En zone d'assainissement non collectif, il faudra adopter pour les eaux uséesun dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Pour les secteurs **UAc**, il est recommandé de réaliser une étude de sol par sondage avant tout projet d'infiltration.

Réseaux électriques et télécommunications :

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

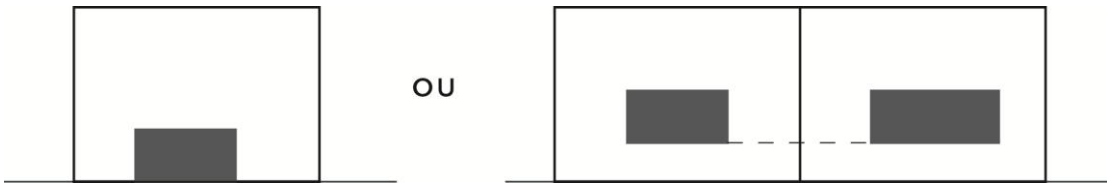
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

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



- Soit avec un recul observé de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :
- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;

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

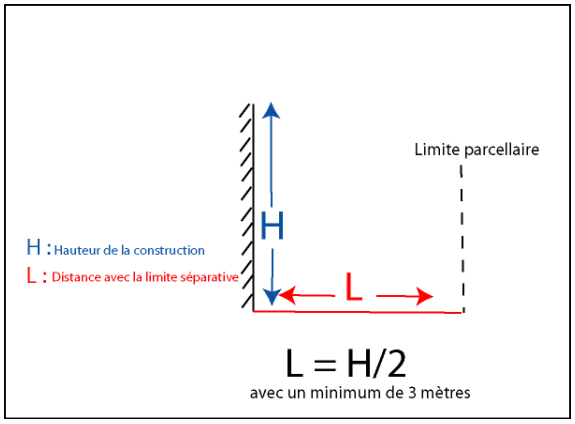
En secteur UAj, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 643 est interdite, sauf pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

L'implantation de construction en limite séparative est autorisée.

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



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

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

En secteur UAj, les constructions doivent respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3.20m tels que les abris de jardin, chenils, etc. mais également **en secteur UAj.**

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 12 mètres au point le plus élevé soit R+2+C ou R+3 pour toutes les constructions à l'exception des bâtiments à usage agricole où la hauteur limite est fixée à 15 mètres au point le plus élevé.

En secteur UAj, la hauteur limite est fixée à 2.5 mètres au point le plus élevé.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure et aux édifices culturels.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En zone UA :

Principe général :

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.).
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, …
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.
- L'utilisation de couleurs vives.
-

Dispositions particulières :

Pour les toitures

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

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

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

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

En secteur UAj :

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux d'aspect traditionnels bardés de bois, ou en bois brut, recouvert d'un lasure transparent et mate. L'usage de matériaux d'aspect tôles, agglomérés et contreplaqués est interdit pour les toitures. Les vernis ou lasures d'aspect brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages bois.

Il sera recherché un traitement homogène entre les abris.

L'utilisation des brandes est autorisée pour ce type de construction.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

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

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Sur l'ensemble de la zone :

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux dernières opérations d'ensembles affectées principalement à l'habitat et ayant densité moyenne.

La zone comprend un secteur **UBc** soumis au risque de cavité souterraine.

La constructibilité sur ce secteur est possible sous réserve de lever toute suspicion sur la présence d'un risque de mouvement de terrain.

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

La commune est concernée par les risques naturels liés aux remontées de nappes, au ruissellement et au retrait gonflement-des argiles. Avant tout engagement de travaux il est conseillé de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sur la zone UB sont admis :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux usées liées aux activités :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Pour les secteurs **UBc**, il est recommandé de réaliser une étude de sol par sondage avant tout projet d'infiltration.

Réseaux électriques et télécommunications :

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

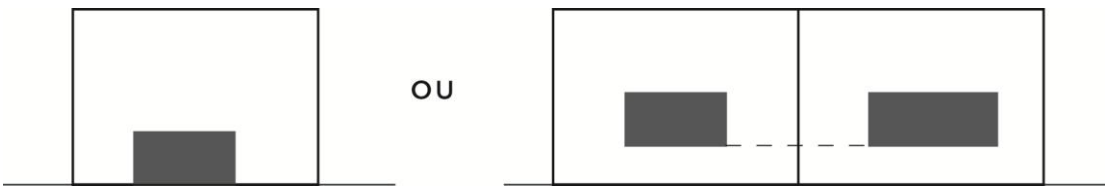
ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

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



- Soit avec un recul observé de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :
- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;

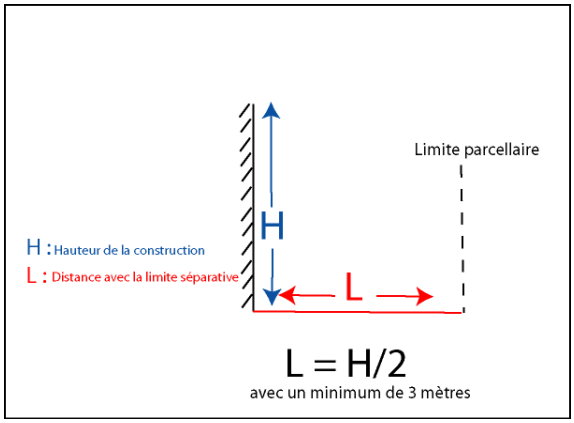
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 643 est interdite, sauf pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

L'implantation de construction en limite séparative est autorisée.

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



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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 8 mètres au point le plus élevé soit R+1+C ou R+2 pour toutes les constructions.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure et aux édifices culturels.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

En zone UB :

Principe général :

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.).
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, …
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.
- L'utilisation de couleurs vives.

Dispositions particulières :

Pour les toitures

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

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

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

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- par des haies vives simples,

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

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

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

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

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Sur l'ensemble de la zone :

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone est composée :

- D'un secteur **UE1** destinée à recevoir des équipements publics ou de services d'intérêts collectifs.
- D'un secteur **UE2** destiné exclusivement à recevoir les constructions et installations permettant l'entretien et l'amélioration des équipements d'eau potable.

- D'un secteur **UE3** Secteur à vocation économique correspondant à la zone d'activité économique de la ruche d'entreprise

La commune est concernée par les risques naturels liés aux remontées de nappes, au ruissellement et au retrait gonflement-des argiles. Avant tout engagement de travaux il est conseillé de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

Sont admis :

1. Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services et à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.
2. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques.
4. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Dans le secteur UE1 sont uniquement admis :

1. Les constructions à usage d'équipement collectif (public ou privé),

2. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher,
4. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques
6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques.

Dans le secteur UE2 sont uniquement admises les nouvelles constructions en lien avec l'activité en place.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux usées liées aux activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Réseaux électriques et télécommunications

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

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

- Recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD643 à l'exception du secteur **UE2 et UE3** où le recul minimum est respectivement de 20 et 40 mètres.
- Recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie,
- Dans les autres cas, les constructions doivent observer un recul de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

En secteur **UE1**, le recule est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ou publique, existantes ou à créer.

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

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

En secteur **UE1**, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur UE1, la hauteur limite pour les autres bâtiments est fixée à 15 mètres au point le plus élevé.

En secteur UE2, la hauteur limite pour les autres bâtiments est fixée à 8 mètres au point le plus élevé.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

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

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

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement.

Les façades secondaires et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

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

Dispositions particulières :

a- Transformation de façades

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

L'implantation des constructions en façade de la RD643 devra se faire de manière à valoriser l'effet qualitatif de la façade.

Sur le secteur UE2 :

- Compte tenu de la distance importante du front à bâtir, une réflexion sera à mener sur l'architecture et la conception du bâtiment afin d'éviter un aspect trop linéaire, monotone et surtout trop imposant du bâtiment.
- Ce traitement esthétique pourra passer par un fractionnement et une variation des volumes (effet de cassures, jeu de profondeur, utilisation de courbes) ainsi qu'un jeu sur les matériaux et/ou les parements.
- Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.
- L'utilisation ponctuelle de la couleur pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

b- Les enseignes :

Sur le secteur UE3, les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

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

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

d- Toiture

Les toitures ne pourront excéder une pente d'un pourcent.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

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

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

Pour les clôtures au sein du secteur UE2:

Les clôtures sont facultatives.

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

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 1.50 excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

En ce qui concerne les limites séparatives donnant sur une voie et avec d'autres parcelles, les éventuelles clôtures seront implantées sur la limite séparative et les haies sur la parcelle.

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

En secteur UE2 :

- Aucun stationnement en façade de la RD 643 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.
- Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espace verts.

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

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

La liste des végétaux à privilégier est reprise en annexe.

Sur le secteur UE2 :

- Les façades au-devant de la RD643 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.
- L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées en annexe.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser comprenant deux secteurs (1AU et 1AUa) à destination principale d'habitat à court et moyen terme sou forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les deux secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone.

La commune est concernée par les risques naturels liés aux remontées de nappes et au retrait gonflement-des argiles. Avant tout engagement de travaux il est conseillé de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

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

2. Les constructions sont autorisées uniquement si elles s'intègrent dans une réflexion globale de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés par la commune.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques.
4. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement

Eaux usées domestiques

Dans la zone d'Assainissement Collectif

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, une installation d'assainissement non collectif devra être mise en place dans la mesure où :

- Elle est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

- De plus, elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public d'assainissement dès la réalisation de ce dernier, dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Dans la zone d'assainissement Non Collectif, l'installation doit être réalisée en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,…). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de lotissement, un réseau de type séparatif comprenant des branchements individuels pluviaux, un réseau de collecte des eaux pluviales ainsi que des ouvrages collectifs de tamponnement et d'infiltration des eaux pluviales seront privilégiés.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs

Réseaux électriques et télécommunications :

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

Collecte des déchets :

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

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

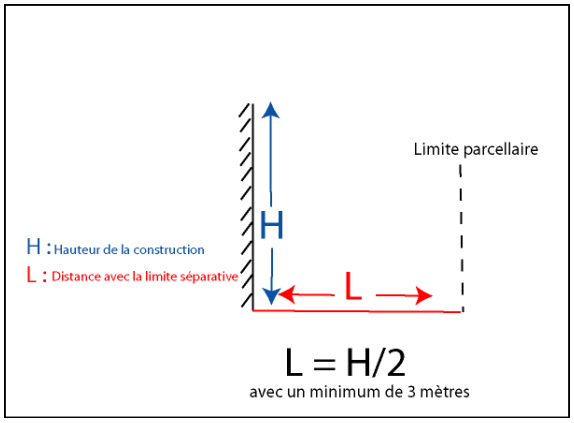
Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :
- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;

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

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

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

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



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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 8 mètres au point le plus élevé pour toutes les constructions à l'exception du secteur **1AUa** où la hauteur limite est fixée à 10 mètres soit R+1+C ou R+2.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.).
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, …
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.
- L'utilisation de couleurs vives.

Dispositions particulières :

Pour les toitures

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

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

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

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à destination d'activités artisanales et de services.

La commune est concernée par les risques naturels liés aux remontées de nappes et au retrait gonflement-des argiles. Avant tout engagement de travaux il est conseillé de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

1. Les installations à usage industriel, artisanal, de bureaux, de service et d'entrepôt dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'elles respectent les lois et règlements en vigueur.
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
   - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
   - ou à des aménagements paysagers,
   - ou à des aménagements hydrauliques.
3. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
4. Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :
L'accès à la zone se fera par la voie existante existant sur l'espace à vocation économique.

Aucun accès direct ne sera réalisé sur et depuis la RD643.

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

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

Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les accès auront une largeur minimale de 6 mètres pour les voies à doubles circulation et 4 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être branchés au réseau d'assainissement de la zone.

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement de la zone est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues …

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article 35-8 du code de la Santé Publique et article R111-12 du Code de l'Urbanisme).

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Réseaux électriques et télécommunications :

Collecte des déchets :

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

ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées

- A une distance minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD643
- A une distance d'au moins 5 mètres du bord de la chaussée des voies publiques à créer, à l'intérieur de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en retrait minimum d'un mètre.

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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface de sol imperméabilisée ne pourra pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit prendre en compte les bâtiments déjà existants. C'est pourquoi la hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 10 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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

Dispositions particulières :

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est recherchée.

Les façades secondaires et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse ou à deux pentes minimum.

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

L'utilisation ponctuelle de la couleur pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

Les enseignes :

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 40 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

Pour les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

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

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 1.50 excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

En ce qui concerne les limites séparatives donnant sur une voie et avec d'autres parcelles, les éventuelles clôtures seront implantées sur la limite séparative et les haies sur la parcelle.

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

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sauf si la largeur sur rue ne le permet pas.

Le stationnement des véhicules de livraison en attente de chargement ou de déchargement doit se faire en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement doivent être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et les visiteurs. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.

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

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

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

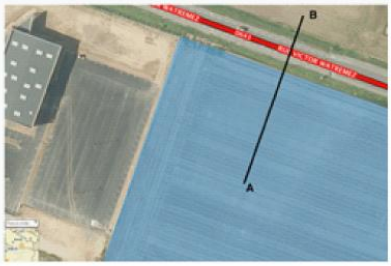
Le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée.

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

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

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

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



Un traitement paysager permettant de mettre en valeur les bâtiments et de bénéficier de l'effet vitrine de la RD 643.
Une échelle végétale permettant de répondre à l'échelle des bâtiments et qui s'inscrit dans le contexte environnant

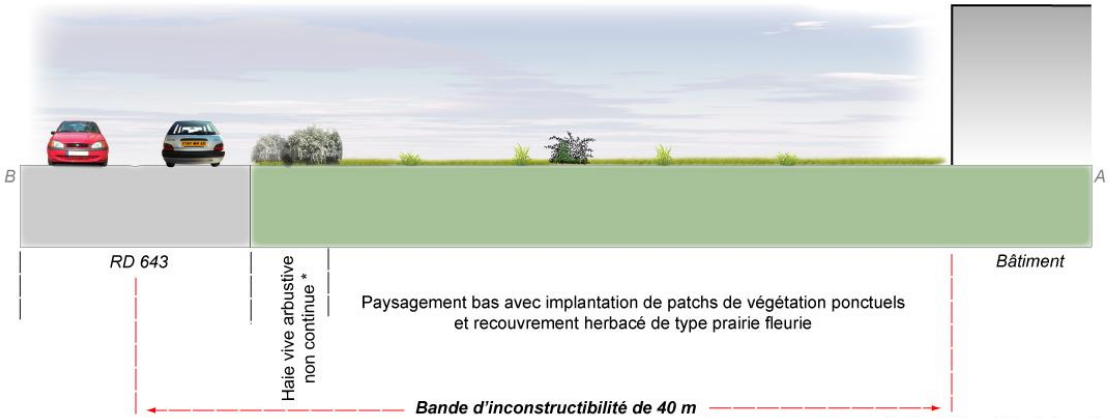
Exemple :

Traitement paysager du parc d'activités de Cardonville Est

Source : http://blog.bretteville-lorgueilleuse.info/

Traitement paysager du parc de la Haute Borne à Villeuve d'Ascq

Source : Lillemetropole.fr



*ou éventuellement d'une haie continue plus clôture

PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

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

Salix purpurea 'nana gracilis'

Cornus alba 'elegantissima'

Viorne Obier 'Virburnum Opulus'

PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

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

1. Fétuque rouge 'Festuca rubra'
2. Vulpin des prés 'Alopecurus pratensis L.'
3. Fléole des prés 'Phleum pratense L.'
4. Grande marguerite 'Leucanthemum vulgare'
5. Renoncule âcre 'Ranunculus acris L.'
6. Myosotis arvensis 'Myosotis des champs'
7. Trèfle des prés 'Trifolium pratense'
8. Trèfle rampant 'Trifolium repens'
9. Vesce des moissons 'Vicia sativa '

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

La commune est concernée par les risques naturels liés aux remontées de nappes, au ruissellement et au retrait gonflement-des argiles. Avant tout engagement de travaux il est conseillé de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf dans les conditions prévues à l'article A2

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

1. Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
2. Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du bâtiment agricole, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface de plancher autorisée ne dépassera pas 200m².
3. La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.
4. Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
5. Les ouvrages de production d'électricité éolienne.
6. Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour les bâtiments identifiés au plan de zonage.

7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
8. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques.
9. Les habitations dans le cadre de :
    - La reconstruction après sinistre des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 130 % de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
    - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de :
        - 30 % de la surface de plancher existante à cette même date.
        - 30 m² de surface de plancher.
    - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les bâtiments autorisés dans le secteur et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées liées aux activités

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Réseaux électriques et télécommunications

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Rappel : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 643, sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme (notamment les constructions à vocation agricoles).

Les constructions ou installations nouvelles doivent donc être implantées avec :

- Un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 643.
- Un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la portion Sud de la départementale A16.

- Un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la portion Nord de la départementale D 16 A.
- Un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

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

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent s'implanter en retrait ou en limite d'emprises publiques existantes ou à créer.

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

Toute construction doit s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone A, la hauteur limite ne devra pas dépasser les hauteurs existantes pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les constructions à usage agricole.

Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat en lien avec l'activité agricole, la hauteur limite est fixée à 8 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS GENERALES

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaings...).

Les constructions ou installations de bâtiments agricoles doivent s'accompagner d'un traitement paysager des abords en harmonie avec l'environnement naturel. Le projet devra comporter la réalisation de plantations d'essences locales. L'intégration paysagère doit concerner également les annexes (silos, fosse à lisier...). Celles ci devront faire l'objet des mêmes traitements que les abords des bâtiments.

L'utilisation du bois de couleur naturelle et non vernis est recommandée.

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 et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Pour les clôtures

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

- elles ne sont pas obligatoires ;

- elles doivent être constituées :

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

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

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

Citernes et postes électriques

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment. Des recommandations en matière de choix d'essences sont données en annexe du PLUi.

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages.

La zone comporte un secteur Nc soumis au risque de cavité souterraine.

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

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

ARTICLE N 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N2.

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. A l'exception du secteur **Nc**, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les travaux d'extension du réseau sont à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

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

Eaux usées liées aux activités

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

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

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

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales à l'exception du secteur **Nc** concerné par la présence d'un risque de cavité souterraine. Pour ce secteur, il est recommandé de réaliser une étude de sol par sondage avant tout projet d'infiltration.

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

Réseaux électriques et télécommunications

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

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations autorisées à l'article N2 pourront s'implanter en limite d'emprise publique ou en retrait.

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

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

Les constructions ou installations autorisées à l'article N2 pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

La surface de sol imperméabilisée ne pourra pas excéder 10% de la surface totale de la parcelle

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.).
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, …
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-9 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.
- L'utilisation de couleurs vives.

Dispositions particulières :

Pour les toitures

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

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

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

Pour les clôtures

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

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Afin d'insérer au mieux les constructions dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment. Des recommandations en matière de choix d'essences sont données en annexe du PLU.

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

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.

- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).
- Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ANNEXE 1 – LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES

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

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

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

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

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

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

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

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