



Commune de Roquetoire

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :



Sommaire

TITRE I.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II :	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA	8
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....	16
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....	24
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	29
TITRE III :	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	34
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	35
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU	43
TITRE IV :	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	47
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AH	52
TITRE V :	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	58
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	59
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH	63
ANNEXES	69

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Roquetoire.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Secteur UA : zone urbaine mixte de densité forte à vocation d'habitat et de services, et correspondant au centre de la commune,
- Secteur UB : zone urbaine mixte de densité moyenne à faible, à vocation d'habitat et de services,
- Secteur UE : zone urbaine à vocation d'activités artisanales,
- Secteur UH : zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU :

- ZONE 1AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,
- ZONE 2AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du document d'urbanisme.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.
- ZONE Ah : identifiant l'habitat isolé situé en zone agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.
- Zone Nl : zone naturelle à vocation de loisirs reprenant les installations sportives communales et le camping.
- ZONE Nh : identifiant l'habitat isolé de la commune.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public.

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 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 PLU.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

ARTICLE 5 - RAPPEL

Par délibération du conseil municipal en date du 24/09/2007, la commune de Roquetoire a décidé que la pose de clôtures **délimitant les terrains jouxtant les habitations** sera soumise à une déclaration préalable.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur correspond à l'habitat plus dense du centre-bourg.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- 3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de nouveaux corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage) ;
- 5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 6- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 7- La création de groupes de garages de plus de deux unités.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciale ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisées que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situation, importance, volume et aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;
- 3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I – Accès.

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

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

La création de deux constructions à usage d'habitation l'une derrière l'autre (dite en marteau), est interdite.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE.

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

ASSAINISSEMENT.

Eaux usées.

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités.

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

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

Eaux résiduaires agricoles.

Les effluents agricoles (purin, lisier,...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas. Ainsi, quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement autonome après avis des services gestionnaires.

De plus, si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

La façade avant des constructions principales doit être implantée avec une marge de recul comprise entre 5 et 30 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de la desserte.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 6 mètres pour l'édification de clôtures.

Les éoliennes verticales sur mât, isolées de la construction principale, devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

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

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

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

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

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des reculs minima imposés à l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 – Au-delà de cette bande de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m au droit de la limite séparative ;

d) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.

Les baies et vues directes sont interdites en limite séparative.

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.

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 entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3 mètres et d'une superficie maximale de 20 m².

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux.

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

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) ;
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux ;
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières.

Volumétrie.

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

Traitement des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

Toitures

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les constructions à toiture terrasse végétalisée ou non sont acceptées.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1 m 50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,

-2 m pour les clôtures édifiées sur limite séparative.

Elles pourront comporter un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètre. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

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

Les murs-bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (briques creuses, parpaings,...).

Les clôtures en plaque béton sont interdites sauf en mur-bahut.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisées dans le domaine privé.

En outre il est exigé au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs en cas d'opération d'aménagement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de thuya est interdit en façade.

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UA11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexée au règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit de la majeure partie du tissu urbain de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend l'habitat ancien rural des hameaux et les extensions récentes de la commune.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- 3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
- 5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 6- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 7- La création de groupes de garages de plus de deux unités.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent. La création de deux constructions à usage d'habitation l'une derrière l'autre (dite en marteau), sera interdite.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

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

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier,...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement autonome après avis des services gestionnaires.

De plus, si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

La façade avant des constructions principales doit être implantée avec une marge de recul comprise entre 5 et 30 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 6 mètres pour l'édification de clôtures.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, et de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

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

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

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

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

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des reculs minima imposés à l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 – Au-delà de cette bande de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux

cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

d) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.

Les baies et vues directes sont interdites en limite séparative.

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

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 entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3 mètres et d'une superficie maximale de 20 mètres².

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

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

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent **présenter** une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

Traitement des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

Toitures

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les constructions à toiture terrasse végétalisée **ou non** sont acceptées.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1 m 50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,

-2 m pour les clôtures édifiées sur limite séparative.

Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

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

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,...).

Les clôtures en plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement. En outre il est exigé au moins une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs en cas d'opération d'aménagement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de thuya est interdit en façade.

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit de zones urbaines à vocation d'activités.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – Accès

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

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

Le principe général est que les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives sauf lorsque le bâtiment est d'une hauteur maximale de 3 mètres au droit de la limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H \leq 2L$ minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

Les constructions à usage d'habitation (autorisées à l'article UE2) ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R + 2 + toit terrasse ;
- R + 1 + C aménageables.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Traitement des façades

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) sont interdits.

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

Clôtures

On privilégiera les clôtures végétales.

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 sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au rapport de présentation).

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

Il s'agit de zones urbaines dédiées aux équipements publics ou d'intérêt collectif

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- 3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – Accès.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès

devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II – Voirie.

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE .

DESSERTE EN EAU POTABLE.

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

ASSAINISSEMENT.

Eaux usées.

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités.

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

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

Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

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

Le principe général est que les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives sauf lorsque le bâtiment est d'une hauteur maximale de 3 mètres au droit de la limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H \leq 2L$ minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

Les constructions à usage d'habitation (autorisées à l'article UH2) ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R + 2 + toit terrasse ;
- R + 1 + C aménageables.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Traitement des façades

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) sont interdits.

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

Clôtures

On privilégiera les clôtures végétales.

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 sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

En cas de clôture végétale, on utilisera les essences locales prévues en annexe.

ARTICLE UH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au rapport de présentation).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...);
- 2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;
- 3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;
- 4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les sous-sols sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser le niveau du sol naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

La création de deux constructions à usage d'habitation l'une derrière l'autre (dite en marteau), est interdite.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement autonome après avis des services gestionnaires.

De plus, si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée avec un recul compris entre 5 et 20 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

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

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 30 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des reculs minima imposés à l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

- a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
- c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1mètre pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3 mètres et une superficie maximale de 20 m².

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de **3** niveaux soit :

- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

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

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

Traitement des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Pour les autres constructions :

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

Toitures

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les constructions à toiture terrasse végétalisée **ou non** sont acceptées.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1 m 50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,

-2 mètres pour les clôtures édifiées sur limite séparative,

Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,...).

Les clôtures en plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols.

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement,

En outre il est exigé au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs en cas d'opération d'aménagement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de thuya est interdit en façade. Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article 1AU11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future qui ne sera réalisable qu'après renforcement des réseaux nécessaires aux nouvelles constructions.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à modification du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations liés aux services publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé. .

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec une marge de recul comprise entre 5 et 30 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales et entre 5 et 30 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 6 mètres pour l'édification de clôtures.

Les éoliennes verticales sur mât, isolées de la construction principale, devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

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

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 30 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des reculs minima imposés à l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

- a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
- c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1mètre pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole. Cette zone comprend un secteur A »i « reprenant des terres potentiellement inondables repérées sur les cartographies du PPRI de la Lys « Vallée Supérieure ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.

2 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, **à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.**

3 – Les constructions et installations réputées agricoles en vertu des dispositions du code rural. Sont notamment autorisés :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

4 – Le changement de destination des bâtiments agricoles aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;

- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation, bureaux ou artisanat ;
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

5 - Les abris et annexes nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'une emprise maximale de 20m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres

6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'exception des éoliennes.

7 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

En secteur A « i », la création de sous sol est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier,...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement autonome après avis des services gestionnaires.

De plus, si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

Les constructions à usage d'habitation (autorisées à l'article A2) ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R + 2 + toit terrasse ;
- R + 1 + C aménageables.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.
- Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.
- Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.
- Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont recommandés.
- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de construction tels que caisses, tôles, etc...

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.
- Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.
- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AH

Il s'agit d'une zone identifiant l'habitat isolé existant en zone agricole sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE AH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 25 m² de surface de plancher.
3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher de la construction existante.
4. L'extension de bâtiment liée à l'activité existante dans la limite de 150m² de surface de plancher.
5. Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

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

ARTICLE AH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE AH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée avec un recul compris entre 5 et 30 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, ces marges de recul peuvent être réduites.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$), sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au point le plus haut.

Le principe est que l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

ARTICLE AH 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 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE AH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions à usage d'habitation (autorisées à l'article AH2) ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R + 2 + toit terrasse ;
- R + 1 + C.

2. *Pour les autres constructions :*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

Traitement des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Pour les autres constructions :

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

Toitures

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les constructions à toiture terrasse végétalisée **ou non** sont acceptées.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures édifiées sur les terrains accessibles par les voies communales, devront être posées avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1 mètre 50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,

-2 mètres pour les clôtures édifiées sur limite séparative.

Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,...).

Les clôtures en plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE AH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement, dont une place de jour réalisée dans la marge de recul et ouverte sur le domaine public.

ARTICLE AH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales (liste annexée au règlement).

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Pour la constitution des haies vives visées à l'article AH11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend un secteur Nl reprenant les équipements de loisirs de la commune : terrains sportifs.

Cette zone comprend un secteur N « i » reprenant des terres potentiellement inondables repérées sur les cartographies du PPRI de la Lys « Vallée Supérieure ».

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

Dans le secteur Nl, sont en sus autorisés :

- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

En secteur N « i », la création de sous-sol est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier,...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 6m pour l'édification de clôtures.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les haies préservées en vertu de l'article L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

2 – Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, doivent être traitées en espaces verts plantés.

3 – Les aires de stationnement découvertes seront végétalisées et feront l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 25 m² de surface de plancher.
3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher de la construction existante.
4. l'extension de bâtiment liée à l'activité existante dans la limite de 150m² de surface de plancher.
5. Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I – Accès.

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée avec un recul compris entre 5 et 20 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, ces marges de recul peuvent être réduites.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 6m pour l'édification de clôtures.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$), sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut.

Le principe est que l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

ARTICLE NH 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. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3 m et une superficie maximale de 20 m².

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions à usage d'habitation (autorisées à l'article NH2) ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R + 2 + toit terrasse ;
- R + 1 + C.

2. *Pour les autres constructions :*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

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

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

Traitement des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Pour les autres constructions :

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

Toitures

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les constructions à toiture terrasse végétalisées **ou non** sont acceptées.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures édifiées sur les terrains accessibles par les voies communales, devront être posées avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1 mètre 50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,

-2 mètres pour les clôtures édifiées sur limite séparative.

Elles pourront comporter un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs-bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (briques creuses, parpaings,...).

Les clôtures en plaques béton sont interdites sauf en mur-bahut.

Annexes.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement, dont une place de jour réalisée dans la marge de recul et ouverte sur le domaine public,

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales (liste annexée au règlement).

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardins d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au rapport de présentation).

Pour la constitution des haies vives visées à l'article NH11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

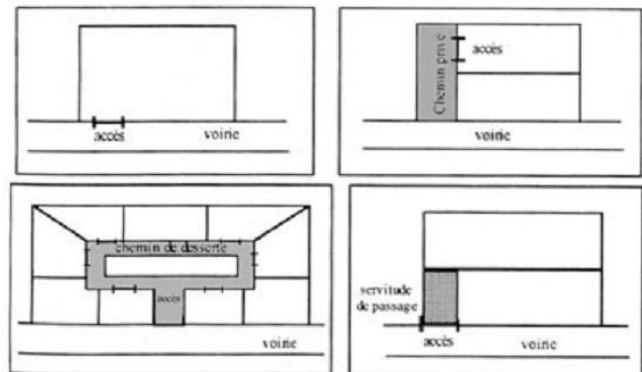
Non réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

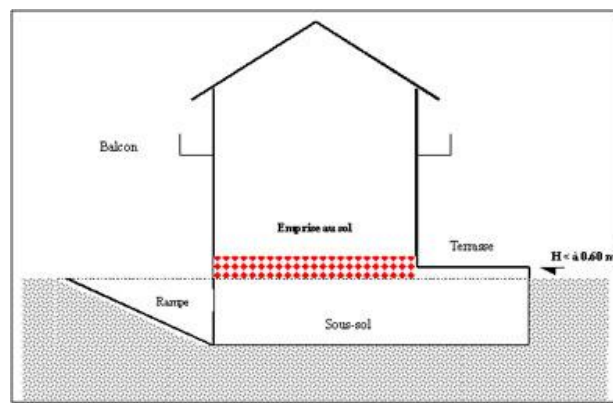
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



- Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Equipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



- Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

- Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- SHOB

SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

- SHON

SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,

- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

ARBRES	ARBUSTES
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	Aubépines (<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Cornouiller sanguin ° (<i>Cornus sanguinea</i>)
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Eglantier (<i>Rosa canina</i>)
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Lyciet ° (<i>Lycium barbarum</i>)
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	Prunellier ° (<i>Prunus spinosa</i>)
Peuplier grisard (<i>Populus canescens</i>)	Saufe cendré (<i>Salix cinerea</i>)
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	Saufe marsault (<i>Salix caprea</i>)
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Saufe blanc (<i>Salix alba</i>)	Viorne mancienne (<i>Viburnum lantana</i>)
Saufe osier (<i>Salix alba vittelina</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	
ARBRES FRUITIERS	ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL
Pommiers	Buddleia (<i>Buddleia davidii</i>)
Poiriers Variétés	Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)
Cerisiers Régionales	Chèvrefeuille (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Pruniers	Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)
Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.03.51	Forsythia (<i>Forsythia x intermedia</i>)
	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)
	Groseillier sanguin (<i>Ribes sanguineum</i>)
	If (<i>Taxus baccata</i>)
	Lierre commun (<i>Hedera helix</i>)
	Seringat (<i>Philadelphus coronarius</i>)
	Symphorine blanche (<i>Symphoricarpos albus</i>)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)