APRES MODIFICATION DU PLU

Commune de Raimbeaucourt

Nord Pas de Calais

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
11 MARS 2016
ARRIVEE

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
- 4 NOV. 2022
ARRIVEE

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

[redacted]

Vu pour être annexé à la délibération en date du 28/10/2022

RAIMBEAUCOURT LE
LE MAIRE 04 NOV. 2022
ALAIN MENSION

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
12 JUIL. 2016
ARRIVEE

Règlement écrit

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
30 DEC. 2014
ARRIVÉE

Vu pour être annexé à la délibération du 29 DEC. 2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Raimbeaucourt, le 30/12/14
Le Maire, Alain Mension

Vu 16/11/16
Gérard BOUVIER
Commissaire-enquêteur

RAIMBEAUCOURT LE
LE MAIRE 11 JUIL. 2016
ALAIN MENSION

MAIRIE DE RAIMBEAUCOURT (59)

ARRÊTÉ LE : 02/06/2014
APPROUVÉ LE : 29 DEC. 2014

Modifié le : 08 JUIL. 2016

Étude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme · Environnement · Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airelé · institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 2

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL 2
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3
IV. ORGANISATION DES CHAPITRES 5
V. DISPOSITIONS PARTICULIERES 5
VI. ADAPTATIONS MINEURES 6
VII. DEFINITIONS 6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 31

TITRE III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 35

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU 35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU 43

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 46

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Raimbeaucourt.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :
1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - <u>Les zones urbaines (zones U).</u> Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

⇨ **la zone UA** : cette zone correspond au tissu urbanisé central de Raimbeaucourt, le cœur de ville

Cette zone comprend trois secteurs :

- le secteur UAa délimite un espace urbanisé réservé à la construction de garages ;
- le secteur UAb délimite un espace urbanisé réservé à un parking ;
- le secteur UAg délimite un espace urbanisé réservé à l'hébergement hôtelier.

⇨ **la zone UB** : cette zone correspond au tissu urbanisé avec une densité d'urbanisation moindre à celle constatée dans le cœur de village ;

Cette zone comprend quatre secteurs :

- le secteur UBb délimite un espace urbanisé réservé à l'aménagement, aux installations et aux constructions en lien avec l'activité économique que cet espace comprend sur son emprise au moment de l'approbation du PLU ;
- le secteur UBhi délimite un espace urbanisé inconstructible dont l'emprise est concernée par un risque d'inondation connu.
- le secteur UBi délimite un espace urbanisé dont l'emprise est concernée par un risque d'inondation connu ;
- le secteur UBzh délimite un espace anthropisé concerné par les zones à dominante humides du SDAGE.

⇨ **la zone UC** : il s'agit de l'espace urbanisé dédié au Centre Hélène Borel ;

⇨ **la zone UD** : il s'agit des terrains affectés à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

2 - <u>Les zones à urbaniser (zone AU) :</u> Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus à la zone par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

⇨ **la zone 1AU :** secteur réservé à une urbanisation future à vocation d'habitat.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUe : secteur réservé à une urbanisation à vocation d'équipements et de services publics ;
- le secteur 1AUi : secteur réservé à une urbanisation à vocation d'habitat présentant un risque d'inondations par remontée de nappes

⇨ **la zone 2AU :** réserve foncière, insuffisamment équipée et réservée à une urbanisation de plus long terme (rendue possible par une procédure de modification du PLU). Cette zone correspond à un projet d'urbanisation dont l'emprise actuelle n'est pas desservie par les réseaux.

3 - <u>Les zones agricoles (zone A) :</u> Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A. Cette zone comprend des terrains non équipés, protégés du fait de leur valeur économique agricole.

La zone A comprend deux secteurs :

- le secteur Ai : secteur agricole inconstructible concerné par un risque d'inondation.
- le secteur Ap : secteur agricole sur lequel aucune construction n'est admise afin de préserver la qualité des paysages et des cônes de vues.

4 - <u>Les zones naturelles et forestières (zone N) :</u> Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend dix secteurs :

- le secteur Ni délimite les espaces naturels inondables ;
- le secteur Nl délimite les espaces naturels à vocations de loisirs dans une optique de développement durable ;
- le secteur Nli délimite les espaces naturels à vocations de loisirs situés en zone inondable ;
- le secteur Nlzh délimite les espaces naturels, à vocation de loisirs dans une optique de développement durable, localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie ;
- le secteur Nlzhi délimite les espaces naturels, à vocation de loisirs dans une optique de développement durable, localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie et au sein d'une zone inondable connue ;
- le secteur Np délimite les espaces naturels recensés dans le réseau Natura 2000 ;
- le secteur Nzh délimite les espaces naturels recensés au titre des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie ;
- le secteur Nzhi délimite les espaces naturels localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie et au sein de zones inondables connues ;
- le secteur Nzhp délimite les espaces naturels localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie et au sein du réseau Natura 2000 ;
- le secteur Nf dédié à des équipements de loisirs type abris de jardins.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.

IV. ORGANISATION DES CHAPITRES

Chaque chapitre comporte seize articles.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières ;
Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public ;
Article 4 : Desserte par les réseaux ;
Article 5 : Contenu abrogé par la loi ALUR ;
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions ;
Article 10 : Hauteur maximale des constructions ;
Article 11 : Aspect extérieur des constructions ;
Article 12 : Aires de stationnement
Article 13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
Article 14 : Contenu abrogé par la loi ALUR ;
Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

V. DISPOSITIONS PARTICULIERES

En référence au document graphique, le PLU comporte plusieurs applications :

- L123-1-5-IV,1° : précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;
- L123-1-5-III,2° : identifie les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur ;
- L123-1-5-V ° : fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- L123-1-5,12° : fixe une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- L123-1-5-II,3° : délimite dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- L130-1 : délimite les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements

VI. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

VII. DEFINITIONS

- ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

- BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardins, garages, celliers ...

- CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

- SURFACE DE PLANCHER : la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).
  La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.
- EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

- EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

- EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

- FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

⇨ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux. Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

⇨ VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leurs est applicable.

⇨ LIMITES SÉPARATIVES :
- limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

⇨ UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

⇨ RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Rappel

- l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable conformément à une délibération du Conseil Municipal qui doit être prise en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA couvre l'espace central de la commune. C'est une zone urbaine à forte densité de construction, bâtie selon des principes architecturaux traditionnels à la région. A vocation mixte habitat et activités artisanales, commerciales et de services, cette zone présente des principes de développement qui visent à renforcer les fonctions centrales de la commune.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- le secteur UAa délimite un espace urbanisé réservé à la construction de garages ;
- le secteur UAb délimite un espace urbanisé réservé à un parking ;
- le secteur UAg délimite un espace urbanisé réservé à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'industrie ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale ;
- les exhaussements du sol supérieurs à 1 mètre par rapport à la voirie de desserte ou au niveau maximal de l'exhaussement d'une construction voisine ;

⇨ ***Dans le secteur UAa :***

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article UAa2.

⇨ ***Dans le secteur UAb:***

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article UAb2.

⇨ ***Dans le secteur UAg:***

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article UAg2.

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

Sont admis :

- le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public ;
- l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123-1-5-III,2° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- les constructions à destination artisanale, de bureaux ou agricole à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet ;

⇨ ***Dans le secteur UAa :***

- la construction de garages.

⇨ ***Dans le secteur UAc :***

- l'aménagement d'un stationnement.

⇨ ***Dans le secteur UAg :***

⇨ la construction ou l'extension de bâtiments à vocation d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

a) Accès

- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- tout terrain enclavé, menant à doublement du tissu bâti en front au linéaire routier est inconstructible ;
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du Conseil Général ;
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec une ouverture minimale de 4 mètres de largeur de voie.

b) Voirie

- Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès ;

- assurer la protection des piétons ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres ;
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Elles ne peuvent desservir plus de 5 logements ou 5 garages.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Assainissement

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques: l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.
- eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux : sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- eaux résiduaires agricoles : elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles devront être rejetées dans les réseaux publics.

c) Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

La façade principale de la construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 10 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Elle doit être implantée soit :

- sur la limite de l'emprise publique ;
- dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Au-delà d'une bande de 20 mètres depuis l'emprise publique, seules sont autorisées :

- les extensions à usage d'habitation dans la limite de 25% de l'emprise de l'habitation ;
- la création de tout autre type de constructions de loisirs (type abris de jardins ou piscine) ou abritant des animaux.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

⇨ ***Dans les secteurs UAa, UAb et UAg :***

Les constructions admises à l'article 2 sont autorisées à partir de 1 mètre depuis la limite d'emprise publique.

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

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les annexes (garages, car-port, dépôts de matériel) peuvent être implantées sur la limite séparative ou à partir de 1 mètre depuis la limite séparative.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite séparative.

⇨ ***Dans les secteurs UAa, UAb et UAg :***

Les constructions autorisées peuvent être implantées sur la limite séparative ou à partir de 1 mètre depuis la limite séparative.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 4 mètres l'une part rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 15 mètres et R+2+combles.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

⇨ ***Dans le secteur UAa :***

Les constructions autorisées doivent présenter une hauteur maximale de 4 mètres au point le plus haut.

⇨ ***Dans le secteur UAg :***

Les constructions autorisées doivent présenter une hauteur maximale de 7 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics, aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni aux édifices cultuels.

Dispositions générales

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

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

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La hauteur du premier niveau de plancher des constructions doit être entre 0,10 mètre et 0,50 mètre au dessus du niveau de la voirie.

Les constructions en matériaux d'aspect verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

⇨ ***Toitures***

Les pentes de toit ne doivent pas excéder 45°.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect ardoise bleu noir ou d'aspect tuile traditionnelle rouge orangé et respecter rigoureusement l'harmonie du bâti environnant.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇨ ***Façades***

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques ou l'aspect bacs aciers préfabriqués sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

⇨ ***Clôtures***

A l'intersection de deux voies, les clôtures doivent être de 1,30 mètre maximum.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre jusqu'à la limite de la façade avant de la construction principale.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive composée d'essences locales ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et la grille ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

Tous les grillages et les brises-vue sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage rigide de tonalité verte (associé à une partie basse d'aspect plaque béton) ;
- d'un grillage rigide de tonalité verte associé à une haie composée d'essences plantées à 0,80 mètres de la limite séparative (associé à une partie basse d'aspect plaque béton). Les essences résineuses sont interdites ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les murs d'intimité :

Les murs d'intimité sont seulement autorisés en arrière de parcelle dans la limite de 8 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale.

⇨ ***Annexes***

Les abris de jardins doivent être construits soit :

- avec au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale ;
- en bois.

Les autres types d'annexes (garages par exemple) doivent être construits avec au moins l'un des matériaux de la construction principale.

⇨ ***Façades commerciales***

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Les couleurs vives sont interdites.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé soit :

- 2 places de stationnement minimum par logement, hors garage. Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes ;
- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être disposés sur la parcelle de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie de desserte.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices cultuels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des voies publiques et plantées à raison d'un arbre pour 50 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

ARTICLE UA 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone de densité moyenne principalement affectée à l'habitat, au commerce de quartier et à l'artisanat.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- le secteur UBb délimite un espace urbanisé réservé à l'aménagement, aux installations et aux constructions en lien avec l'activité économique que cet espace comprend sur son emprise au moment de l'approbation du PLU ;
- le secteur UBhi délimite un espace urbanisé inconstructible dont l'emprise est concernée par un risque d'inondation connu.
- le secteur UBi délimite un espace urbanisé dont l'emprise est concernée par un risque d'inondation connu ;
- le secteur UBzh délimite un espace anthropisé concerné par les zones à dominante humide du SDAGE.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'industrie ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale ;
- les exhaussements du sol supérieurs à 1 mètre par rapport à la voirie de desserte ou au niveau maximal de l'exhaussement d'une construction voisine.

⇨ ***Dans le secteur UBb :***

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article UB.2 concernant le secteur UBb.

⇨ ***Dans le secteur UBhi :***

Sont interdits :

- toutes nouvelles constructions ;
- les reconstructions après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation ;
- les remblais non nécessaires à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- les sous-sols et caves ;
- les activités nouvelles de production, de transformation ou de stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

⇨ ***Dans le secteur UBzh :***

Sont interdits :

- toutes nouvelles constructions.

⇨ ***Dans le secteur UBi :***

Sont interdits :

- les reconstructions après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation ;
- les remblais non nécessaires à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- les sous-sols et caves ;
- les activités nouvelles de production, de transformation ou de stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

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

Sont admis :

- le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public ;
- l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123-1-5-III,2° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- les constructions à destination artisanale, de bureaux ou agricole à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet ;

⇨ ***Sont admis dans le secteur UBb :***

- les aménagements, les installations et les constructions en lien avec l'activité économique que cet espace comprend sur son emprise au moment de l'approbation du PLU.

⇨ ***Sont admis dans le secteur UBhi :***

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² avec une mise en sécurité des réseaux de fluide ou souples (gaz, eau potable, eaux usées, électricité, etc.) qui sont strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables) ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;

- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures et aux réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

⇨ ***Sont admis dans le secteur UBi :***

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 20 m^2 (avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain) ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux conditions de créer le premier niveau surface de plancher avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures et aux réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

⇨ ***Sont admis dans le secteur UBzh :***

⇨ les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins sensible au milieu hydraulique soit rendue impossible ;

⇨ les aménagements et travaux d'intérêt collectif à condition qu'ils n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols et ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols.

ARTICLE UB 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

a) Accès

- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- tout terrain enclavé, menant à doublement du tissu bâti en front au linéaire routier est inconstructible ;
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du Conseil Général ;
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec une ouverture minimale de 4 mètres de largeur de voie.

b) Voirie

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès ;
- assurer la protection des piétons ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres ;
- les voies nouvelles en impasse sont interdites.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Assainissement

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques: l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.
- eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux : sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- eaux résiduaires agricoles : elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles devront être rejetées dans les réseaux publics.

c) Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

La façade principale de la construction principale doit être implantée :

- avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, ce recul minimum est ramené à 3 mètres le long des emprises publiques ne constituant pas la voie d'accès au lot ou à la parcelle ;
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Au-delà de la bande des 20 mètres seules sont autorisées :

- les extensions à usage d'habitation dans la limite de 25% de l'emprise de l'habitation ;
- la création de tout autre type de constructions de loisirs (type abris de jardins ou piscine) ou abritant des animaux.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

Les constructions à vocation de gîtes doivent être implantées dans une bande 150 mètres vis-à-vis de la limite d'emprise publique. Les façades principales de ces constructions doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 6 mètres minimum depuis la limite d'emprise publique.

⇨ ***Dans le secteur UBb :***

Les constructions principales doivent être implantées à partir de 3 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

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

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes (garages, car-port, dépôts de matériel) doivent être implantées sur la limite séparative ou à partir de 1 mètre depuis la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite séparative.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 4 mètres l'une part rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 12 mètres et R+1+combles.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale et situées sur une limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics, aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni aux édifices cultuels.

⇨ ***Dispositions générales***

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

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

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

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

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

La hauteur du premier niveau de plancher des constructions doit être entre 0,10 mètre et 0,50 mètre au dessus du niveau de la voirie.

Les constructions en matériaux d'aspect verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

⇨ ***Toitures***

Les pentes de toit ne doivent pas excéder 45°.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect ardoise bleu noir ou d'aspect tuile traditionnelle rouge orangé et respecter rigoureusement l'harmonie du bâti environnant.

Les toitures de type verrières, terrasses et / ou végétalisés et/ou gravillonnées sont autorisées.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇨ ***Façades***

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

⇨ ***Clôtures***

A l'intersection de deux voies, les clôtures doivent être de 1,30 mètre maximum.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre jusqu'à la limite de la façade avant de la construction principale.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive composée d'essences locales ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et la grille ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

Tous les grillages et les brises-vue sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage rigide de tonalité verte (associé à une partie basse d'aspect plaque béton) ;
- d'un grillage rigide de tonalité verte associé à une haie composée d'essences plantées à 0,80 mètres de la limite séparative (associé à une partie basse d'aspect plaque béton). Les essences résineuses sont interdites ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les murs d'intimité :

Les murs d'intimité sont seulement autorisés en arrière de parcelle dans la limite de 8 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale.

⇨ ***Annexes***

Les abris de jardins doivent être construits soit :

- avec au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale ;
- en bois.

Les autres types d'annexes (garages par exemple) doivent être construits avec au moins l'un des matériaux de la construction principale.

⇨ ***Façades commerciales***

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Les couleurs vives sont interdites.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé soit :

- 2 places de stationnement minimum par logement, hors garage. Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes ;
- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être disposés sur la parcelle de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie de desserte.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices cultuels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des voies publiques et plantées à raison d'un arbre pour 50 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

ARTICLE UB 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dédiée au Centre Hélène BOREL et équipements de services.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à vocation d'habitat ;
- les constructions à vocation agricole ;
- les constructions pour une activité entrainant des nuisances olfactives, sonores ou visuelles ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés ;
- les constructions ou extensions à usage d'habitation destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion, la surveillance ou l'entretien des équipements admis.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour les bâtiments publics ou parapublics, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

a) Accès

- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b) Voirie

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Assainissement

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques: l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

c) Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 300 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes (garage, car-port, dépôts de matériel) doivent être implantées sur la limite séparative ou à partir de 1 mètre depuis la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite séparative.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 4 mètres l'une part rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 15 mètres.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale et situées sur une limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ni aux édifices cultuels.

⇨ ***Dispositions générales***

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

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

Les constructions en matériaux d'aspect verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

⇨ ***Toitures***

Les pentes de toit ne doivent pas excéder 45°.

Les toitures de type verrières, terrasses et/ou végétalisés et/ou gravillonnées sont autorisées.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇨ ***Façades***

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques ou l'aspect de bacs aciers préfabriqués sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

⇨ ***Clôtures***

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,40 mètre.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive composée d'essences locales ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et la grille ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

Tous les grillages et les brises-vue sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage rigide de tonalité verte (associé à une partie basse d'aspect plaque béton) ;
- d'un grillage rigide de tonalité verte associé à une haie composée d'essences plantées à 0,80 mètres de la limite séparative (associé à une partie basse d'aspect plaque béton). Les essences résineuses sont interdites ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

⇨ ***Annexes***

Les autres types d'annexes (garages par exemple) doivent être construits avec au moins l'un des matériaux de la construction principale.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé soit :

- 2 places de stationnement minimum par logement, hors garage. Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes ;
- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des voies publiques et plantées à raison d'un arbre pour 50 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

ARTICLE UC 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone dédiée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions à vocation d'habitat ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale ;
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés ;
- les constructions ou extensions à usage d'habitation destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion, la surveillance ou l'entretien des équipements admis.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) Voirie

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

b) Assainissement

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques: l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

c) Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UD 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite séparative.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 6 mètres l'une part rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 20 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

⇨ ***Dispositions générales***

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

⇨ ***Toitures***

Les pentes de toit ne doivent pas excéder 45°.

Les toitures de type verrières, terrasses et/ou végétalisés et/ou gravillonnées sont autorisées.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇨ ***Façades***

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des voies publiques et plantées à raison d'un arbre pour 50 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

ARTICLE UD 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel

- l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable conformément à une délibération du Conseil Municipal qui doit être prise en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUe : réservé à une urbanisation à vocation d'équipements et de services publics ;
- le secteur 1AUi : réservé à une urbanisation à vocation d'habitat

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les bâtiments agricoles ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs.

⇨ ***Dans le secteur 1AUe :***

- toutes constructions de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère d'équipements du secteur ;
- les constructions à vocation d'habitat ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les bâtiments agricoles ;
- les bâtiments liés à l'artisanat ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille ;

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage de discothèques ou de bars de nuit.

⇨ ***Dans le secteur 1AUi:***

Sont interdits :

- les sous-sols et caves.

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

Sont admis :

- le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public ;
- l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés.

⇨ ***Sont seulement admis le secteur 1AUi:***

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 20 m^2 (avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain) ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux conditions de créer le premier niveau surface de plancher avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures et aux réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

a) Accès

- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du Conseil Général ;
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec une ouverture minimale de 5 mètres de largeur de voie.

b) Voirie

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès ;
- assurer la protection des piétons ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres ;
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) ;
- les voies nouvelles en impasse doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Assainissement

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques: l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

c) Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

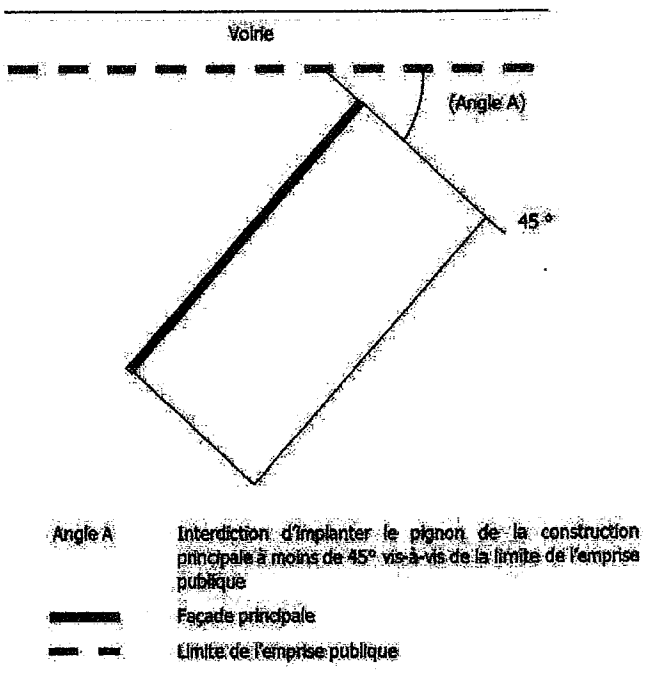
- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum vis-à-vis de la limite d'emprise publique.

⇨ **Dans la zone 1AU et le secteur 1AUi (en dehors du secteur 1AUe) :**

Toutes les constructions doivent être implantées à partir de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour toutes les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, ce recul minimum est ramené à 3 mètres le long des emprises publiques ne constituant pas la voie d'accès au lot ou à la parcelle.

- l'implantation du pignon de toutes constructions est interdite à moins de 45° par rapport à la limite de l'emprise publique (Cf. schéma ci-contre) ;
- l'implantation de la façade principale doit être implantée à maximum 45° par rapport à la limite de l'emprise publique (cf. schéma ci-contre) ;
- la construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.



⇨ **Dans le secteur 1AUe:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes (garages, car-port, dépôts de matériel) doivent être implantées sur la limite séparative ou à partir de 1 mètre depuis la limite séparative.

Dans le secteur 1AUe :

Les constructions, installations et équipements doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

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

La distance entre deux constructions doit être de minimum 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée).

La hauteur des constructions recevant un logement est limitée à R+1+combles et à 12 mètres mesurée au faitage.

La hauteur des constructions recevant plusieurs logements est limitée à R+2 et à 12 mètres mesurée au faitage.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant un logement est limitée à 8 mètres mesurée au faitage

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant plusieurs logements est limitée à 12 mètres mesurée au faitage dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurée au faîtage.

⇨ ***Dans le secteur 1AUe :***

La hauteur de toutes constructions est limitée à 15 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

⇨ *Dispositions générales*

La hauteur du premier niveau de plancher des constructions doit être entre 0,10 mètre et 0,50 mètre au dessus du niveau de la voirie.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

⇨ *Annexes*

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, abris de jardins...) doivent être construites soit :

- avec au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale ;
- en bois.

⇨ *Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les façades autres que la façade principale.

⇨ *Toitures*

Les pentes de toiture doivent être inclinées à 45° maximum.

Les toitures d'aspect tôles ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇨ *Clôtures*

- *En front à rue :*

Les clôtures (haies comprises) doivent avoir une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les clôtures doivent être composées soit :

* d'une haie arbustive composée d'essences locales ;
* d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un grillage ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille ;
* d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille ;
* d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

- *Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :*
  - * les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit :

* d'un grillage rigide de tonalité verte ;
* d'un grillage rigide de tonalité verte associé à une haie composée d'essences plantées à 0,80 mètre de la limite séparative. Les essences résineuses sont interdites.

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont seulement permises lorsqu'elles constituent la partie basse des clôtures sur 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les murs d'intimité :

Les murs d'intimité sont seulement autorisés en arrière de parcelle dans la limite de 8 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale.

⇨ ***Dans le secteur 1AUe :***

- *En front à rue :*

Les clôtures (haies comprises) doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être composées soit :

* d'une haie arbustive composée d'essences locales ;
* d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un grillage ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille ;
* d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille ;
* d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Le mur peut être surmonté d'une grille.

- *Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :*
  - * les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit :

* d'un grillage rigide de tonalité verte ;
* d'un grillage rigide de tonalité verte associé à une haie composée d'essences plantées à 0,80 mètre de la limite séparative. Les essences résineuses sont interdites ;

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont seulement permises lorsqu'elles constituent la partie basse des clôtures sur 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les logements individuels, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement (hors garage).

Pour les logements collectifs, il est exigé :

* 1 place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
* 1 place de stationnement minimum par logement locatif plus une place de stationnement par tranche de 2 logements.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

ARTICLE 1AU 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

La zone 2AU comprend un espace insuffisamment équipé pour être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation doit passer par une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les bâtiments agricoles ;
- les bâtiments liés à des activités artisanales ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

Toutes constructions doivent être implantées à partir de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite séparative.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés ;
- l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable conformément à une délibération du Conseil Municipal qui doit être prise en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur Ai : secteur agricole inconstructible concerné par un risque d'inondation.
- le secteur Ap : secteur agricole sur lequel aucune construction n'est admise afin de préserver la qualité des paysages et des cônes de vues ;

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A2.

⇨ ***Dans les secteurs Ai et Ap :***

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A2.

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

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dans une limite de 100 mètres de distance, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration des lieux ;
- les constructions, aménagements et installations liées aux activités de diversification liées à l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone.

⇨ ***Sont admis dans le secteur Ai :***

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions et extensions de bâtiments directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes sous réserve que :
  - ✓ leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, dans des proportions économiques acceptables ;
  - ✓ tout niveau habitable ou non soit situé à 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain.
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé à 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de :
  - ✓ ne pas créer de nouveaux logements ;
  - ✓ fixer le premier niveau de la surface de plancher à 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain.
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures et aux réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible.

⇨ ***Sont admis dans le secteur Ap :***

- les travaux liés aux infrastructures et aux réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins sensible en terme paysager soit rendue impossible.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Assainissement

- eaux usées domestiques :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux usées non domestiques :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux pluviales : elles sont gérées sur la parcelle.

ARTICLE A 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique pour les routes classées en catégories trois et suivantes.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones U est obligatoire.

Dans tous les autres cas l'implantation sur la limite séparative est autorisée. A défaut, elle ne doit jamais être inférieure à 5 mètres.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite séparative.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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 5 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation, mesurée au-dessus du sol avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 10 mètres et à R+1+combles.

La hauteur maximale des autres constructions, dont agricoles, au faîtage de la toiture est fixée à 15 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

⇨ *Façades*

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les couleurs vives et le blanc pur ne sont pas autorisés.

⇨ *Toitures*

La pente des toits n'est pas réglementée. Les matériaux de couverture des constructions doivent être impérativement de tonalité sombre.

⇨ *Clôtures*

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites.

Les clôtures situées en façade principale (front à la voirie) devront être constituées d'une haie végétale et / ou d'un grillage.
En façade principale, les murs plein supérieurs à 0,80 mètre sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales.

Les aires de stationnement doivent être entourées d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

ARTICLE A 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Rappel

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable conformément à une délibération du Conseil Municipal qui doit être prise en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Cette zone comprend treize sous-secteurs également protégés au titre des équipements particulier qu'ils accueillent :

Dix secteurs sont identifiés :

- le secteur Ni délimite les espaces naturels inondables ;
- le secteur Nl délimite les espaces naturels à vocations de loisirs dans une optique de développement durable ;
- le secteur Nli délimite les espaces naturels à vocations de loisirs situés en zone inondable ;
- le secteur Nlzh délimite les espaces naturels, à vocation de loisirs dans une optique de développement durable, localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie ;
- le secteur Nlzhi délimite les espaces naturels, à vocation de loisirs dans une optique de développement durable, localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie et au sein d'une zone inondable connue ;
- le secteur Np délimite les espaces naturels recensés dans le réseau Natura 2000 ;
- le secteur Nzh délimite les espaces naturels recensés au titre des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie ;
- le secteur Nzhi délimite les espaces naturels localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie et au sein de zones inondables connues ;
- le secteur Nzhp délimite les espaces naturels localisés au sein de zones à dominante humide identifiées dans le SDAGE Artois Picardie et au sein du réseau Natura 2000 ;
- le secteur Nf dédié à des équipements de loisirs type abris de jardins.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N2 et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nlzh, Nlzhi, Nzh, Nzhi toutes les nouvelles constructions sont interdites.

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

Sont admis :

- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

⇨ ***Dans le secteur Np :***

⇨ les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins sensible au milieu naturel soit rendue impossible ;

⇨ ***Dans le secteur Nzh :***

⇨ les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins sensible au milieu hydraulique soit rendue impossible ;

⇨ les aménagements et travaux d'intérêt collectif à condition qu'ils n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols et ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols ;

⇨ les extensions des constructions localisées sur ce secteur ou en limite de ce secteur ;

⇨ les affouillements et exhaussements liés à des aménagements visent à la valorisation écologique des espaces ;

⇨ les aménagements soient liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.

⇨ ***Dans le secteur Nzhi :***

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse et moins sensible au milieu hydraulique soit rendue impossible ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les aménagements et travaux d'intérêt collectif à condition qu'ils n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols et ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols.

⇨ ***Dans le secteur Nzhp :***

- les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins sensible au milieu hydraulique et naturel soit rendue impossible ;
- les aménagements et travaux d'intérêt collectif ou de mise en valeur des milieux naturels à condition qu'ils n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols et ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols.

⇨ ***Dans le secteur Nl:***

Les aménagements de terrains destinés à l'accueil et la construction d'équipements de loisirs est admis sous réserve que :

- les aménagements soient liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels ;
- les aménagements soient liés à la réalisation et l'entretien des cheminements.

⇨ ***Dans le secteur Nlzh :***

Les aménagements de terrains destinés à l'accueil et la construction d'équipements de loisirs est admis sous réserve que :

- les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- les aménagements liés à la réalisation et des cheminements soient perméables et n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols et ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols.

⇨ ***Dans le secteur Nli :***

Les aménagements de terrains destinés à l'accueil et la construction d'équipements de loisirs est admis sous réserve que :

- les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les aménagements liés à la réalisation et des cheminements soient perméables et n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols et ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols.

⇨ ***Dans le secteur Nlzhi :***

Les aménagements de terrains destinés à l'accueil et la construction d'équipements de loisirs est admis sous réserve que :

- les travaux liés au traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les aménagements liés à la réalisation et des cheminements soient perméables et n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols et ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols.

⇨ ***Dans le secteur Nf :***

- Les constructions d'abris de jardin et les aménagements liés aux jardins familiaux.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Assainissement

- eaux usées domestiques : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux non domestiques : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux pluviales : elles sont gérées sur la parcelle.

ARTICLE N 5 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

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

L'implantation de toutes constructions doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

Les constructions doivent être implantées à alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite séparative.

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 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

⇨ ***Dans le secteur Nf :***

- les constructions et installations ne doivent pas dépasser 20 m².

⇨ ***Dans le secteur Nzh :***

- les extensions des constructions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage de la toiture.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

⇨ ***Dans le secteur Nf :***

- les constructions, installations et aménagements ne doivent pas dépasser 4 mètres au point le plus haut depuis le niveau naturel du terrain.

⇨ ***Dans le secteur Nzh :***

- La hauteur des extensions autorisées en doit pas dépasser le point le plus haut de la construction visée par l'extension.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les installations de quelle que nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site tant dans leur volume que leur aspect extérieur et choix des matériaux. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

Les murs et menuiseries extérieurs (portes et fenêtres) doivent être d'aspect bois naturel qui se fond dans le site naturel.

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

Les citernes à mazout doivent être enterrées.

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

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

Toitures

La pente des toits n'est pas réglementée. Les matériaux de couverture des constructions doivent être impérativement d'aspect ardoise bleu noir ou d'aspect brique traditionnelle rouge orangé et respecter rigoureusement l'harmonie du bâti environnant.

Les toitures de type verrières, terrasses végétalisés et/ou gravillonnées sont autorisées.

⇨ ***Clôtures***

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies végétales ou ;
- de dispositifs à claire-voie légers (exemple: grillage) doublés de végétaux.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

⇨ ***Dans le secteur Nf :***

- les constructions, installations et aménagements doivent être d'aspect bois ;
- la pente de toit des abris de jardins doit être comprise entre30 et 45°.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouveaux aménagements et/ou constructions.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts paysagers.

Les limites par rapport aux zones U, AU et par rapport aux voies doivent être plantées.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places ; les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'aire.

Les espaces boisés classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 :

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXES

Ci-dessous des recommandations en matière de construction dans les zones soumises à un aléa fort du retrait gonflement des argiles :

Pour les constructions nouvelles :

Adapter les fondations

- Prévoir des fondations continues – armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m, dans tous les cas en fonction de la sensibilité du sol.
- Assurer l'homogénéité d'ancrage de ces fondations sur les terrains en pente (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont).
- Éviter les sous-sols partiels.
- Préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

Pour les constructions existantes :

Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées.
- Éviter les pompages à usage domestique.
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane,...).
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Pour les constructions existantes et nouvelles :

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers,...) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes.

Vu 16/5/16

Gérard BOUVIER
Commissaire-enquêteur