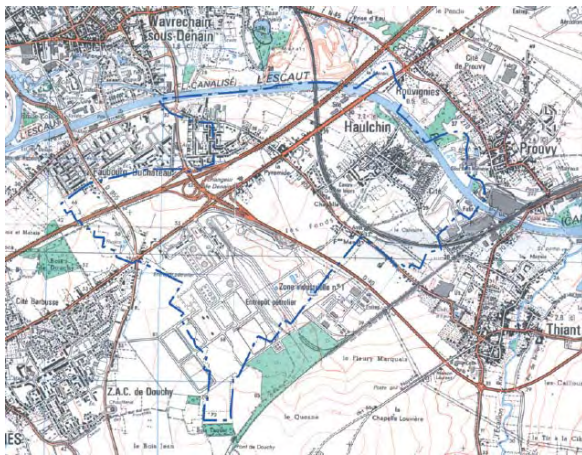


Plan local d'Urbanisme d'Haulchin

Modification



Modification du Plan Local d'Urbanisme
Article L.123-13 du code de l'urbanisme

Règlement



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Rappels

Article 6 : Informations sur les risques

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AU

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES DOCUMENTAIRES

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de HAULCHIN.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou installations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

B. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

5°/ L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

II-Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.315-2-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.315-8 du code de l'urbanisme).

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R.410-13 et R.410-14 du code de l'urbanisme).

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

6°/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

III-Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, le règlement opérationnel départemental ;

2°/ Les dispositions de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement sur le bruit, et notamment l'arrêté préfectoral du 10 Décembre 2001.

IV-Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :

1°/ Schéma Directeur de l'Arrondissement de Valenciennes.

2°/ Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.

3°/ Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Valenciennes.

4°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel

agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).

- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des 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 (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- ✓ **Les espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ Dans la zone A, **les bâtiments agricoles qui**, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, **peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- ✓ Les secteurs où **l'existence de risques naturels, tels qu[...], affaissements, ou de risques technologiques** justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- ✓ **Les périmètres**, tels que **délimités par le plan de déplacements urbains**, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.
- Par délibération du 11 septembre 2007, le conseil municipal a décidé de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 d) du code de l'urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme).

- Les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières à ces lois.
- Le permis de démolir et la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture sont obligatoires dans le secteur protégé institué autour du monument historique classé. Ce périmètre figure en annexes du PLU, aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 6 – INFORMATIONS SUR LES RISQUES

- La commune est concernée par les périmètres SEVESO des établissements Entrepôts Pétroliers de Valenciennes sur Haulchin et Antargaz sur Thiant.
- Les sites de la Coopérative Unéal et de la Malterie Franco-Belge sont des installations classées (présence de silos ou tour de manutention). Les études de danger sont en cours de mises à jour.
- Le site Eternit de Haulchin / Thiant est recensé en tant que site et sols pollués. Des servitudes d'utilité publique sont en cours d'institution concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux, de façon à maîtriser les risques liés à la présence de matériaux contenant de l'amiante dans le sous-sol de certaines zones.
- La commune est concernée par la présence d'anciennes carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé que les maîtres d'ouvrage recueillent l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction.
- Il existe un puits de mine Douchy 10. Au sein de la zone d'intervention de rayon de 15 mètres autour du puits, toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits.
- Un site de décharge brute est recensé en bordure du canal de l'Escaut.
- La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. données du BRGM en annexes du PLU).
- La commune a été vulnérable au risque d'inondations et coulées de boue. Néanmoins, depuis les arrêtés de catastrophe naturelle (01/04/1992, 28/09/1995 et 29/12/1999), des travaux de surdimensionnement des réseaux ont été réalisés, et il n'existe plus, à la connaissance de la commune, de secteurs où le risque inondation subsisterait. Dans tous les cas, un plan de prévention des risques inondations a été prescrit le 13/02/2001 ; s'agissant d'un document supra-communal (de la compétence du Préfet) et valant servitude d'utilité publique, ce plan s'imposera au plan local d'urbanisme.
- Le territoire de la commune d'Haulchin est situé en zone de sismicité 3 correspondant à un risque de sismicité modéré. Il convient d'adapter les techniques de construction en conséquence.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine originelle de la commune, correspondant au bourg central ainsi qu'à l'urbanisation à proximité de Denain. Sa densité est élevée et sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et bureaux, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Cette zone est concernée par un périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

La zone UA comprend 1 indice :

- L'indice "a" dans lequel l'urbanisation est plus aérée que dans l'ensemble de la zone : **secteur UAa**.

RAPPELS

De part et d'autre de l'axe de l'autoroute, la zone est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

La zone est partiellement concernée par les orientations d'aménagement définies sur les zones de développement urbain, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-homes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes à usage non personnel ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

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

Dans le périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'avoir pris en compte ce risque. Il est recommandé de procéder à des sondages.

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - o qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les piscines dans la mesure où une construction à usage principal d'habitation se situe sur la même unité foncière.

Sur les parcelles tramées au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, tout défrichement sera soumis à déclaration préalable.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le projet peut 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 est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes,

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite de la voie.
Dans ce cas, l'implantation du plancher doit être édifiée à 20 cm par rapport au niveau de la voie.
- soit en recul dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite de la voie.
Dans ce cas, l'implantation du plancher doit être édifiée au maximum à 40 cm par rapport au niveau de la voie sauf si le niveau du terrain est supérieur à celui de la voie.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines sans excéder 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie.

Dans le secteur UAa, les façades avant des constructions principales doivent être implantées en recul, dans une bande comprise entre 5 mètres minimum et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite de la voie, ou en recul de 1 mètre minimum.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour la construction d'un abri de jardin dont la superficie est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments présente une surface n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation seront au maximum composées d'un étage sur rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+1+C).

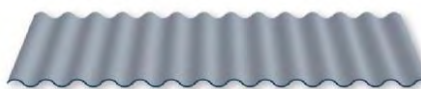
Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques de forme similaire au croquis ci-après).



- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les toitures terrasses et mono-pentes visibles du domaine public.
- L'utilisation de rondins de bois.

Installations diverses :

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

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

Couleurs :

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes ocres ou rouge-orangé.

Les teintes vives sont interdites. La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

Toitures :

Les pentes des toitures devront être comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5%), pourront être admises pour les constructions annexes et chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20% maximum de la construction.

Clôtures :

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine.

Les éléments de ciment moulé sont interdits.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Elles doivent être constituées :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies arbustives d'essences locales,
- d'un dispositif à claire voie.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,50 mètres des façades arrière de la construction principale.

c) Dans tous les cas :

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les clôtures ne pourront être doublées d'un brise vue (dispositif occultant destiné à être fixé à la clôture).

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en terme de volume et de couleur.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage non compris.
Cette mesure n'est pas applicable dans le cas d'un projet implanté dans l'alignement d'une des deux constructions voisines.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage industriel, commercial et artisanal, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux objectifs du plan de déplacements urbains en terme de stationnements utiles à une activité économique selon les ratios suivants :
 - La norme plafond de stationnement est d'une place pour 50 à 150 m² hors œuvre. Ces normes ne prennent pas en compte les véhicules nécessaires à la livraison ainsi que les véhicules nécessaires au service.

Concernant les vélos, pour les bâtiments neufs à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250m².

Pour la rénovation de bâtiments anciens à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5 % de la SHON totale. Cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON des travaux excède 500 m².

La dimension requise est de 1,5 m² pour l'emplacement prévu pour un stationnement vélo.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement de véhicules, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone doivent faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Sur les parcelles tramées au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, il y a obligation de planter un sujet de même nature que la parcelle concernée en mesure compensatoire du défrichement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine de densité moyenne. Elle comprend essentiellement de l'habitat et des commerces.

Cette zone est concernée par un périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines.

RAPPELS

De part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de la route départementale n°630, la zone est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-homes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes à usage non personnel ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

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

Dans le périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'avoir pris en compte ce risque. Il est recommandé de procéder à des sondages.

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - o qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les piscines dans la mesure où une construction à usage principal d'habitation se situe sur la même unité foncière.

Sur les parcelles tramées au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, tout défrichement sera soumis à déclaration préalable.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le projet peut 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 est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes,

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite de la voie.
Dans ce cas, l'implantation du plancher doit être édifiée à 20 cm par rapport au niveau de la voie.
- soit en recul dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite de la voie.
Dans ce cas, l'implantation du plancher doit être édifiée au maximum à 40 cm par rapport au niveau de la voie sauf si le niveau du terrain est supérieur à celui de la voie.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines sans excéder 20 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie.

Le recul est porté au minimum à :

- 25 mètres à compter de la limite d'emprise de la RD630.
- 10 mètres à partir de la limite d'emprise de la rue Alexandre Dumas.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite de la voie, ou en recul de 1 mètre minimum. Elles ne doivent pas créer de gêne au niveau de la circulation routière.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour la construction d'un abri de jardin dont la superficie est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments présente une surface n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40%.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation seront au maximum composées d'un étage sur rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+1+C).

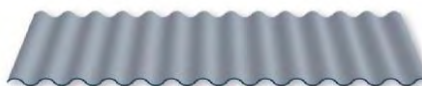
Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques de forme similaire au croquis ci-après).



- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les toitures terrasses et mono-pentes visibles du domaine public.
- L'utilisation de rondins de bois.

Installations diverses :

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

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

Couleurs :

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes ocres ou rouge-orangé.

Les teintes vives sont interdites. La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

Toitures :

Les pentes des toitures devront être comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5%), pourront être admises pour les constructions annexes et chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20% maximum de la construction.

Clôtures :**a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :**

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine.

Les éléments de ciment moulé sont interdits.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Elles doivent être constituées :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies arbustives d'essences locales,
- d'un dispositif à claire voie.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,50 mètres des façades arrière de la construction principale.

c) Dans tous les cas :

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les clôtures ne pourront être doublées d'un brise vue (dispositif occultant destiné à être fixé à la clôture).

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en terme de volume et de couleur.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage non compris.
Cette mesure n'est pas applicable dans le cas d'un projet implanté dans l'alignement d'une des deux constructions voisines.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage industriel, commercial et artisanal, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux objectifs du plan de déplacements urbains en terme de stationnements utiles à une activité économique selon les rations suivants :
 - La norme plafond de stationnement est d'une place pour 50 à 150 m² hors œuvre. Ces normes ne prennent pas en compte les véhicules nécessaires à la livraison ainsi que les véhicules nécessaires au service.

Concernant les vélos, pour les bâtiments neufs à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250m².

Pour la rénovation de bâtiments anciens à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5 % de la SHON totale. Cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON des travaux excède 500 m².

La dimension requise est de 1,5 m² pour l'emplacement prévu pour un stationnement vélo.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement de véhicules, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Sur les parcelles tramées au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, il y a obligation de planter un sujet de même nature que la parcelle concernée en mesure compensatoire du défrichement.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'activités économiques, à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de bureaux.

Cette zone est concernée par un périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines.

La zone est concernée par des sites et sols pollués, repris en secteur UEp.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

La zone UE comprend 2 indices :

- L'indice "a" destiné à accueillir des activités économiques "légères" : **secteur UEa**.
- L'indice "p" localisant les sites et sols pollués : **secteur UEp**.

RAPPELS

De part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de la route départementale n°630, la zone est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2, dans tous les secteurs et sous-secteurs.

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

Dans le périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'avoir pris en compte ce risque. Il est recommandé de procéder à des sondages.

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone, dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées aux secteurs et sous-secteurs ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux, dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées aux secteurs et sous-secteurs ;

- Les antennes de transmission téléphonique lorsqu'elles sont liées aux activités présentes dans la zone ou si elles ne compromettent pas ces activités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

Dans les secteurs et sous-secteurs repérés au plan de zonage par l'indice "a" :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation et ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

Dans le secteur repéré au plan de zonage par l'indice "p" :

Sont admises les activités industrielles et artisanales, ainsi que les activités connexes à ces usages (restaurants d'entreprise, locaux de gardiennage, unité de formation interne...) à condition que l'état de pollution du sol soit compatible avec l'usage envisagé (mesures de dépollution préalables le cas échéant, etc...)

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le projet peut 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 est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

En outre, et plus particulièrement en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de l'alignement ;
- les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 6,50 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes,

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations à usage d'activité doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite de la voie, ou en recul de 1 mètre minimum. Elles ne doivent pas créer de gêne au niveau de la circulation routière.

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

Les constructions et installations à usage d'activité doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit, sans jamais inférieure à 10 mètres pour les constructions industrielles et 5 mètres pour les autres constructions.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage industriel, commercial et artisanal, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.
A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux objectifs du plan de déplacements urbains en terme de stationnements utiles à une activité économique selon les rations suivants :

- La norme plafond de stationnement est d'une place pour 50 à 150 m² hors œuvre. Les activités industrielles peuvent demander une dérogation motivée par la nature de l'activité industrielle envisagée. L'avis du Comité de suivi restreint du SITURV est requis. Ces normes ne prennent pas en compte les véhicules nécessaires à la livraison ainsi que les véhicules nécessaires au service.

Concernant les vélos, pour les bâtiments neufs à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250m².

Pour la rénovation de bâtiments anciens à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5 % de la SHON totale. Cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON des travaux excède 500 m².

La dimension requise est de 1,5 m² pour l'emplacement prévu pour un stationnement vélo.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les merlons d'une hauteur maximale de 5 mètres seront obligatoirement traités, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, ...). Dans ce cas, les arbres de hautes tiges sont interdits.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme. Sa vocation est mixte : elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux activités peu nuisantes et aux équipements d'intérêt collectif.

RAPPELS

A compter de l'axe de la route départementale n°630, la zone est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

La zone est concernée par les orientations d'aménagement définies sur les zones de développement urbain, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

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

- Les constructions à usage d'habitation réalisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- Les commerces et établissements à usage d'activité ne comportant pas d'installations classées soumises à autorisation, admissibles à proximité des quartiers d'habitation et ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les piscines dans la mesure où une construction à usage principal d'habitation se situe sur la même unité foncière.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le projet peut 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 est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes,

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les terrains situés en bordure de la RD630, un recul de 75 mètres doit être respecté à compter de l'axe de cette voie.

En dehors de la RD630, tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées en recul de la limite d'emprise de la voie, dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres de cette même limite.

L'implantation du plancher doit être édifiée au maximum à 40 cm par rapport au niveau de la voie.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie, ou en recul de 1 mètre minimum. Elles ne doivent pas créer de gêne au niveau de la circulation routière.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour la construction d'un abri de jardin dont la superficie est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de recul fixée à l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments présente une surface n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation seront au maximum composées d'un étage sur rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+1+C).

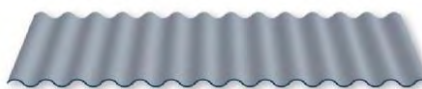
Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques de forme similaire au croquis ci-après).



- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les toitures terrasses et mono-pentes visibles du domaine public.
- L'utilisation de rondins de bois.

Installations diverses :

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

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

Couleurs :

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes ocres ou rouge-orangé.

Les teintes vives sont interdites. La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

Toitures :

Les pentes des toitures devront être comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5%), pourront être admises pour les constructions annexes et chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20% maximum de la construction.

Clôtures :

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine.

Les éléments de ciment moulé sont interdits.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Elles doivent être constituées :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies arbustives d'essences locales,
- d'un dispositif à claire voie.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,50 mètres des façades arrière de la construction principale.

c) Dans tous les cas :

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les clôtures ne pourront être doublées d'un brise vue (dispositif occultant destiné à être fixé à la clôture).

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en terme de volume et de couleur.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, garage non compris.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisées, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 3 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage commercial et artisanal, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux objectifs du plan de déplacements urbains en terme de stationnements utiles à une activité économique selon les ratios suivants :
 - La norme plafond de stationnement est d'une place pour 50 à 150 m² hors œuvre. Ces normes ne prennent pas en compte les véhicules nécessaires à la livraison ainsi que les véhicules nécessaires au service.

Concernant les vélos, pour les bâtiments neufs à usage commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250m².

La dimension requise est de 1,5 m² pour l'emplacement prévu pour un stationnement vélo.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement de véhicules, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Il n'est pas prévu de COS pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics d'infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation à court terme pour des activités économiques "légères" (commerces, bureaux, ...).

RAPPELS

La zone est concernée par les orientations d'aménagement définies sur les zones de développement économique, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

A compter de l'axe de la route départementale n°630, la zone est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe2.

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les commerces et établissements à usage d'activité ne comportant pas d'installations classées soumises à autorisation, admissibles à proximité des quartiers d'habitation et ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions affectées aux services généraux ou destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le projet peut 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 est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Il est interdit de créer des accès directs des parcelles sur la RD630. La desserte se fera exclusivement par une voie de desserte.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5,50 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes,

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de

l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Tous les réseaux et branchements doivent être enfouis.

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD630
- en recul de 5 mètres minimum à compter de l'emprise de la voie de desserte.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie, ou en recul de 1 mètre minimum. Elles ne doivent pas créer de gêne au niveau de la circulation routière.

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

L'implantation sur limites séparatives n'est autorisée que si l'ensemble constitué par la somme des deux bâtiments possède une emprise au sol inférieure à 1 500 m².

A défaut, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation seront au maximum composées d'un rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+C).

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

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'activité ne peut excéder 10 mètres, y compris les éléments de superstructure.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Façades et couvertures :

Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Un nuancier est proposé en annexes du présent règlement pour les couleurs des façades.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les murs des bâtiments annexes doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Les toitures seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront être réalisées en matériaux de type brique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Clôtures :

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures formées de plaques de ciment et les murs bahuts sont interdits.

La hauteur maximale est fixée à 2,20 mètres.

En façade de la RD630, les clôtures sont obligatoires ; elles seront constituées de treillis soudés de teinte « vert foncé », doublées d'une haie avec retour jusqu'au bâtiment.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

Pour les constructions à usage commercial et artisanal, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Pour les constructions à usage de bureaux, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux objectifs du plan de déplacements urbains en terme de stationnements utiles à une activité économique selon les rations suivants :

- La norme plafond de stationnement est d'une place pour 50 à 150 m² hors œuvre. Ces normes ne prennent pas en compte les véhicules nécessaires à la livraison ainsi que les véhicules nécessaires au service.

Concernant les vélos, pour les bâtiments neufs à usage commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON

totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250m².

La dimension requise est de 1,5 m² pour l'emplacement prévu pour un stationnement vélo.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Sur la façade de la RD630, une bande d'au minimum 5 mètres devra être plantée. Sur les autres façades de la zone, cette bande possèdera une largeur d'au moins 2 mètres.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à une urbanisation mixte à moyen ou long terme. Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

La zone 2AU comprend un secteur 2AUe destiné à des activités économiques.

RAPPELS

La zone 2AU et le secteur 2AUe sont concernés par les orientations d'aménagement définies sur les zones de développement urbain et les zones de développement économique, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

A compter de l'axe de la route départementale n°630, la zone est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Dans le secteur 2AUe, les constructions doivent être implantées :

- en recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD630
- en recul de 5 mètres minimum à compter de l'emprise de la voie de desserte.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie, ou en recul de 1 mètre minimum. Elles ne doivent pas créer de gêne au niveau de la circulation routière.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour la construction d'un abri de jardin dont la superficie est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de recul fixée à l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Dans le secteur 2AUe :

L'implantation sur limites séparatives n'est autorisée que si l'ensemble constitué par la somme des deux bâtiments possède une emprise au sol inférieure à 1 500 m².

A défaut, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupations du sol liés à l'activité agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée par un périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines.

RAPPELS

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

La zone A comprend le puits de mine Douchy 10.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

Dans le périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'avoir pris en compte ce risque. Il est recommandé de procéder à des sondages.

- Les constructions de bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone et dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées aux secteurs ;
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation,...) dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées aux secteurs ;
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) et dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées aux secteurs ;

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :
 - o à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
 - o à usage d'activité artisanale, de commerces, services, de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration.
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité d'un siège d'exploitation et dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées aux secteurs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole (mares pour irrigation,...), ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1° Accès

Le projet peut 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 est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2° Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

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

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes,

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Cette marge de recul est portée à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A2 ;
- 35 mètres de l'axe de la RD630 ;
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites de zones à vocation principale d'habitat.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation autorisées seront au maximum composées d'un étage sur rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+1+C).

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

Pour les constructions et installations à usage agricole, la hauteur maximale ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Cette zone est concernée par un périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

La zone N comprend 1 indice :

- L'indice "h" correspondant aux constructions situées au sein des zones naturelles et agricoles : secteur Nh.

RAPPELS

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2, dans tous les secteurs et sous-secteurs.

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

Dans le périmètre reprenant les secteurs touchés par les risques liés aux anciennes carrières et cavités souterraines, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'avoir pris en compte ce risque. Il est recommandé de procéder à des sondages.

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par l'indice "h" :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les annexes et dépendances (abris de jardins, remises, garages, ...) liées aux habitations existantes, à condition qu'elles soient réalisées sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le projet peut 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 est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

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

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes,

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de

l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Le recul est porté à 25 mètres minimum à compter de l'axe de la RD630.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites de zones à vocation principale d'habitat.

Dans les secteurs et sous-secteurs repérés au plan de zonage par l'indice "h" :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour la construction d'un abri de jardin dont la superficie est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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 4 mètres.

Dans les secteurs et sous-secteurs repérés au plan de zonage par l'indice "h", cette distance peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une surface n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation seront au maximum composées d'un étage sur rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+1+C).

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

Dans les secteurs et sous-secteurs repérés au plan de zonage par l'indice "h" :

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION

CLOTURES :

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

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront être constituées soit par des haies arbustives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètres, hors pilastres, dont 0,50 mètre hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,50 mètres des façades arrières de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale. Les matériaux en bois sont autorisés.

c) Dans tous les cas :

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation dont les façades sont visibles depuis la voie publique doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin auront une superficie maximale de 20m² de surface de plancher. Ils pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs,...) devront s'intégrer dans leur environnement immédiat.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols selon les usages principaux par une lecture à titre d'information de la vocation de la zone reprise au chapeau et des articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone.

Tout ce qui n'est pas interdit est admis sous réserve des réglementations particulières (exemple : installations classées pour la protection de l'environnement) et de la compatibilité avec les caractères principaux de la zone.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

L'emprise de la voie est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

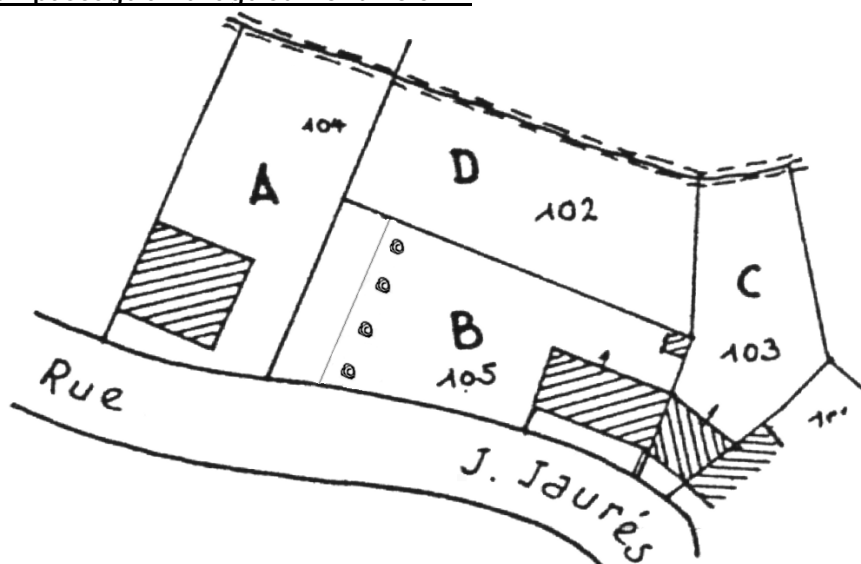
La plate-forme est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

L'accès est un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

La voirie est l'ensemble des voies de circulation du domaine public ou privé.

Une unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

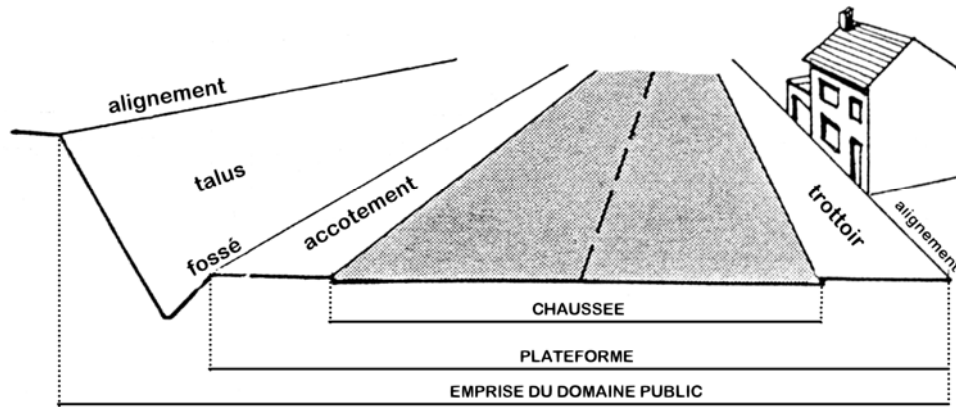
Illustration d'un passage aménagé sur fond voisin :



Les terrains A-B-C sont desservis directement. Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

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

Emprise du domaine public/



L'implantation des constructions se réglemente par rapport à l'alignement, à l'emprise (limite de la voie) ou à l'axe de la voie.

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

L'axe de la chaussée est la ligne fictive de symétrie.

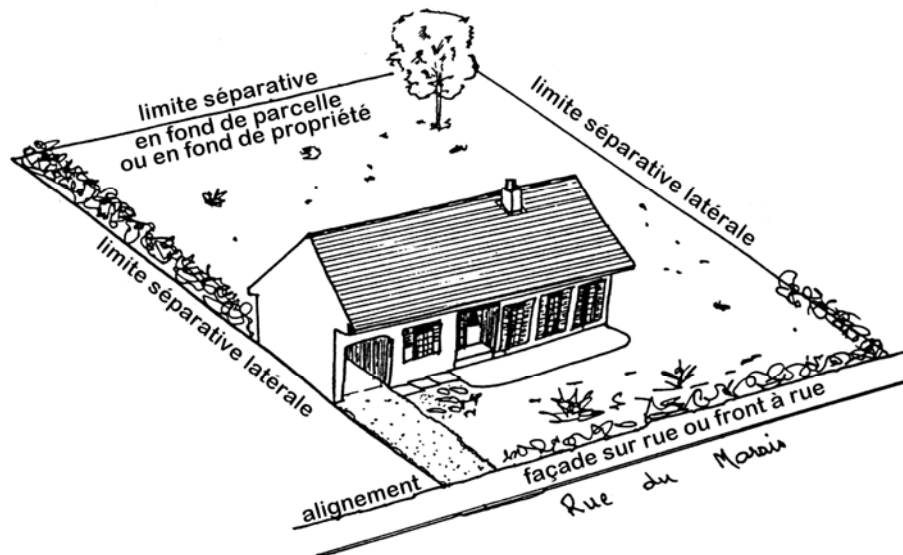
La limite de voie est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Le recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

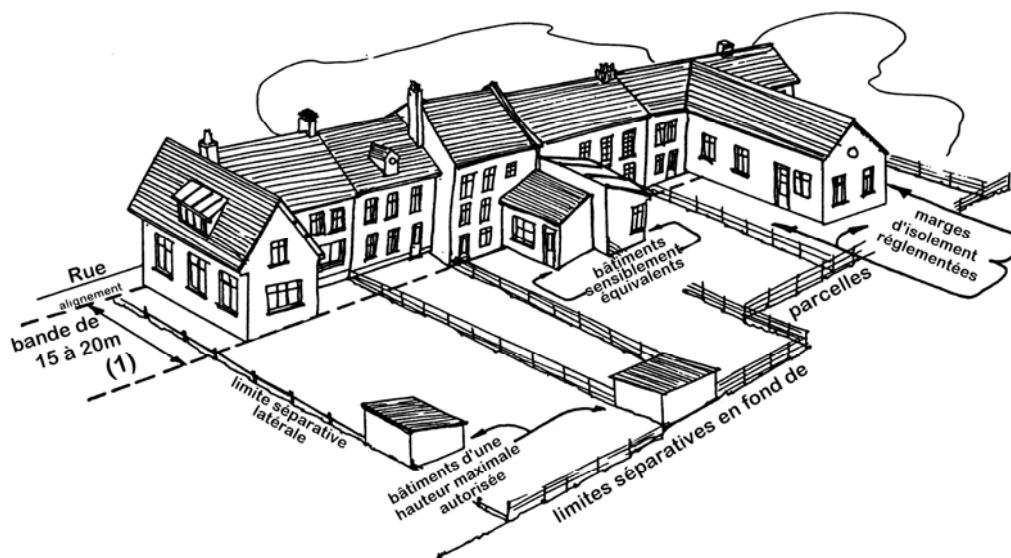
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions :

La limite séparative sépare les propriétés privées. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.



Possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

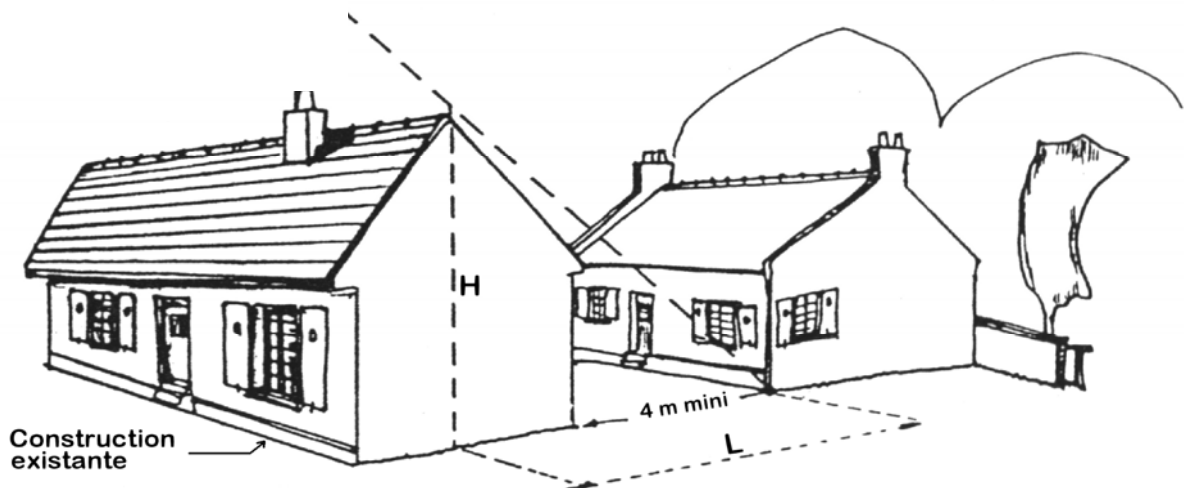


(1) bande à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent, suivant le cas, être implantées sur limites séparatives.

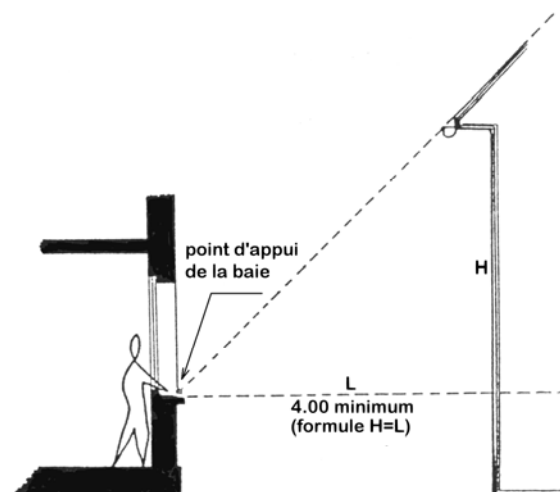
Une annexe est une construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Le retrait correspond à la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

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

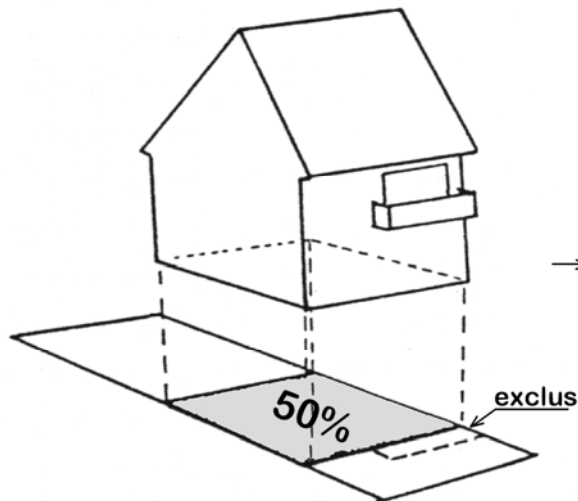


Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

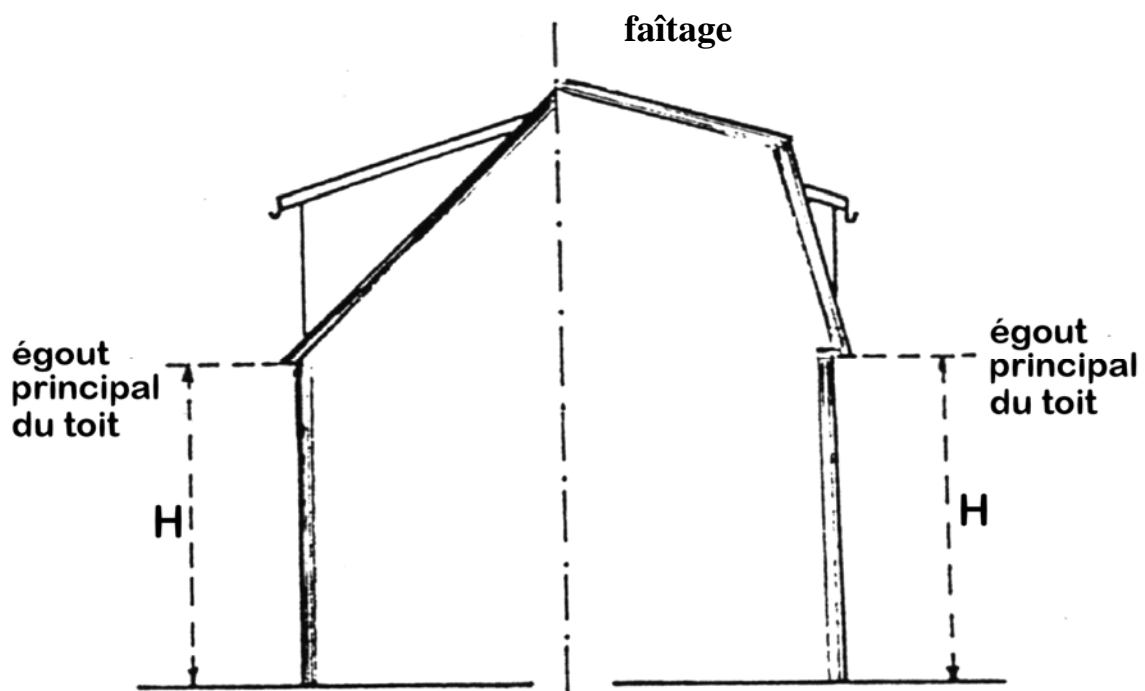
L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m^2
la projection au sol est de 150 m^2 , balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est réglementée par un métrage ou par rapport à un nombre de niveaux. Deux points de repères : le faîtage ou l'égout du toit.



ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS









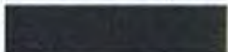

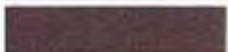

La surface Hors Œuvre Brute est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, mezzanines, etc.), y compris les loggias, balcons, coursives... mesurées à l'extérieur des murs quelle qu'en soit l'épaisseur. Ne sont pas comprises dans la SHOB, les surfaces de certaines constructions qui ne peuvent être qualifiées de bâtiments (citerne, silos, pylônes...) ou qui ne sont pas utilisées à titre permanent (ascenseur, escaliers...).

Pour plus d'informations, se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et à la fiche explicative qui suit.

Les modénatures correspondent aux proportions et disposition des moulures et membres d'architecture caractérisant une façade.

Proposition de nuancier pour les matériaux de façade des bâtiments d'activités en zone 1AUe :

D'après la référence pantone couché

532	
432	
645	
443	
643	
650	
664	
431	
445	
446	
411	
405	

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Liste d'essences végétales régionales recommandées :

ARBRES

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Buddlea	<i>Buddleja davidii</i>
Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>