

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

- Les dispositions qui se superposent aux dispositions du P.L.U.
- Les dispositions qui prévalent sur les dispositions du P.L.U. :
- Les dispositions qui se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 6 ANNEXES

TITRE I

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 MASTAING.

ARTICLE II-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 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). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

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.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

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

5°/ L'article L.111-4 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.

7°/ Le permis de démolir s'applique sur les parcelles incluses dans le périmètre de protection du monument historique.

8/"Conformément au décret n° 2007-18, en vigueur au 1er octobre 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal sur les clôtures (article R421.12 du Code de l'Urbanisme)."

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

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, et donc compatibles avec celles prescrites par le P.L.U, pendant une durée de 10 ans, à compter de la date de son achèvement.
- 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).
- Le Schéma Directeur de l'Arrondissement de Valenciennes,
- Le plan local pour l'habitat en cours d'approbation,
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux,
- Le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Valenciennes,
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Nord.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre sauf lorsque la cause du sinistre est une inondation et que le bâtiment se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune et qu'il est concerné par un aléa inondation (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

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

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.

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.

3°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

4°/ Le Plan de Déplacement Urbain.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UB, UE et UH.
La zone urbaine présente des secteurs à risque d'inondation : UAi et UBi.
- ✓ *Les zones à urbaniser* sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU et 2AU.
La zone à urbaniser présente des secteurs à risque d'inondation : 1AUi et 2AUi.
- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N.
La zone naturelle présente des secteurs d'habitat isolé ou de loisirs : Nh et NL.
La zone naturelle présente des secteurs à risque d'inondation : Ni.
- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A.
La zone agricole présente des secteurs à risque d'inondation : Ai.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ Les éléments de paysages remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les secteurs affectés par le bruit** des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.
- ✓ **Les terres agricoles protégées en zone urbaine** au titre de l'article L 123-1 9° du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

ARTICLE IV - 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.

AVERTISSEMENT : La commune est concernée par :

1/ 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 constructions.

2/ le risque d'inondation. En application de l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme, qui dispose que les documents graphiques du règlement font apparaître «les secteurs où [...] l'existence de risque tels qu'inondations justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillement, forages et exhaussements des sols», le Plan Local d'Urbanisme reprend les secteurs à risque..

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle regroupe principalement l'habitat ancien et les équipements centraux.

Rappel: la zone UA est concernée par le périmètre de protection de l'Eglise Saint Martin partiellement inscrite et classée au titre des monuments historiques. Cette protection génère un périmètre autour du site d'un rayon de 500 mètres. Toute intervention sur les constructions ou les terrains situés à l'intérieur de ce périmètre est soumise à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UA contient un secteur UA_i présentant des risques d'inondations par ruissellement le long des axes routiers. Des prescriptions spéciales s'appliquent.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités de matériaux et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanage aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture de toute carrière.

Dans le secteur UA_i :

- interdiction de caves et sous-sols,
- interdiction de remblais et déblais non indispensables aux constructions,
- interdiction de clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION :

- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;

b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;

Dans le secteur UAi :

- Les constructions sont admises dans la limite de 20 % d'emprise au sol. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes peut être admise dans la limite de 30 m².
- Toute construction ou extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité par une rehausse de 20 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 3 / ACCES ET VOIRIE

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 permis de construire 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 ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de plus de 3 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.

Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile à double sens, ou plus de deux accès à sens unique.

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

2) Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ou une chaussée inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UA 4/DESERTE PAR LES RESEAUX

DESERTE EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

2- 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.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Il convient également de préciser qu'en application du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être délivré sur un terrain qui n'est pas desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité 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».

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE UA5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

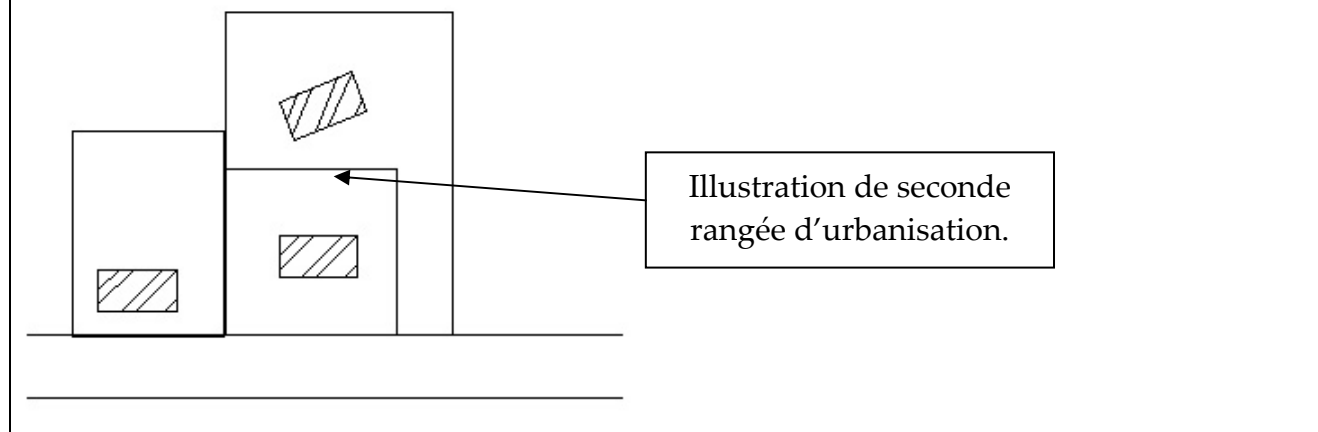
ARTICLE UA 6/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul de tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal ne doit pas excéder 8 mètres par rapport à l'alignement. En cas de dent creuse, tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies ;
- soit dans une bande comprise entre 4 et 8 mètres à compter de la limite d'emprise des voies ;
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Ce principe d'implantation s'applique à partir de la voie donnant accès à la parcelle.

Néanmoins, toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



Concernant les autres voies et notamment en cas de constructions à l'angle des voies, tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal doit être implantée à un mètre minimum depuis l'emprise de la voie ne donnant pas accès à la parcelle. (voir annexe)

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées

ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Rue Henri Durre, entre les N° 1 (parcelle 521) et 12 (parcelle 415) et le carrefour de la rue Pasteur, les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'emprise de la voie.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit L supérieur ou égale à H/2.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les abris de jardin dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres et dont la surface maximum est de 20 m².

Toutefois :

1/ 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, la construction en limite séparative est autorisée.

2/ A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, la construction de bâtiments en limite séparative peut être autorisée :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- la construction de bâtiments en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 5 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

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

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

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA9/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10/HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + 1 ou R+C.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité et ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel hors ouvrage technique.

ARTICLE UA 11/ASPECTEXTERIEUR

1/ Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

2/ Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre ou brique creuse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles du bâtiment principal, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les teintes vives sont interdites.

Toitures

Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites à l'exception des modules composant une construction d'architecture contemporaine, les extensions et les annexes.

Les versants seront de couleur rouge-orangé. L'emploi d'une autre couleur n'est permis que si sa teinte foncée permet une bonne intégration dans l'environnement urbain immédiat.

Clôtures :

Les règles de l'article 2 concernant les clôtures en secteur à risque prévalent sur les prescriptions ci après.

Les clôtures devront être constituées soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m hors pilastres. S'il est prévu un mur bahut, il sera édifié en harmonie avec la construction principale. S'il est réalisé avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, il doit être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit. Dans tous les cas, les plaques béton sont interdites. La hauteur totale du mur bahut sera de 0,8 m maximum hors sol.

Les claustras en bois sont interdits.

A l'arrière des constructions :

Des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

3/ Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activité :

Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée en harmonie avec le milieu urbain environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

La couleur de couverture sera rouge-orangé, noire ou bleu ardoise.

Clôtures :

Les règles de l'article 2 concernant les clôtures en secteur à risque prévalent sur les prescriptions ci après.

Les clôtures ne devront être constituées soit par des grilles ou grillages soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,8 mètre hors sol pour la partie pleine.

4/ Dispositions particulières pour les autres constructions

Les annexes

Est interdit la construction de bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation ou de la construction doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

ARTICLE UA 12/STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat :	1 minimum par logement
Industrie, artisanat, bureaux	1 minimum pour 10 emplois
Commerce	1 place pour 200 m ² de surface de vente


ARTICLE UA 13 /ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS / ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités.

Des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface de 5 % minimum de la zone de projet doivent être prévus.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est égal à 1.



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine périphérique mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle regroupe principalement les extensions urbaines plus aérées.

Rappel: la zone UB est concernée par le périmètre de protection de l'Eglise Saint Martin partiellement inscrite et classée au titre des monuments historiques. Cette protection génère un périmètre autour du site d'un rayon de 500 mètres. Toute intervention sur les constructions ou les terrains situés à l'intérieur de ce périmètre est soumise à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UB contient un secteur UBi présentant des risques d'inondations par ruissellement le long des axes routiers. Des prescriptions spéciales s'appliquent.

ARTICLE UBI : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités de matériaux et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanage aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture de toute carrière.

Dans le secteur UBi :

- interdiction de caves et sous-sols,
- interdiction de remblais et déblais non indispensables aux constructions,
- interdiction de clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION :

- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;

Dans le secteur UBi :

- Les constructions sont admises dans la limite de 20 % d'emprise au sol. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes peut être admise dans la limite de 30 m².
- Toute construction ou extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité par une rehausse de 20 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB 3 /ACCES ET VOIRIE

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 permis de construire 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 ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de plus de 3 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.

Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile à double sens, ou plus de deux accès à sens unique.

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

2) Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ou une chaussée inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UB 4/DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

DESSERTÉ EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

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.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Il convient également de préciser qu'en application du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être délivré sur un terrain qui n'est pas desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité 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».

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE UB5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

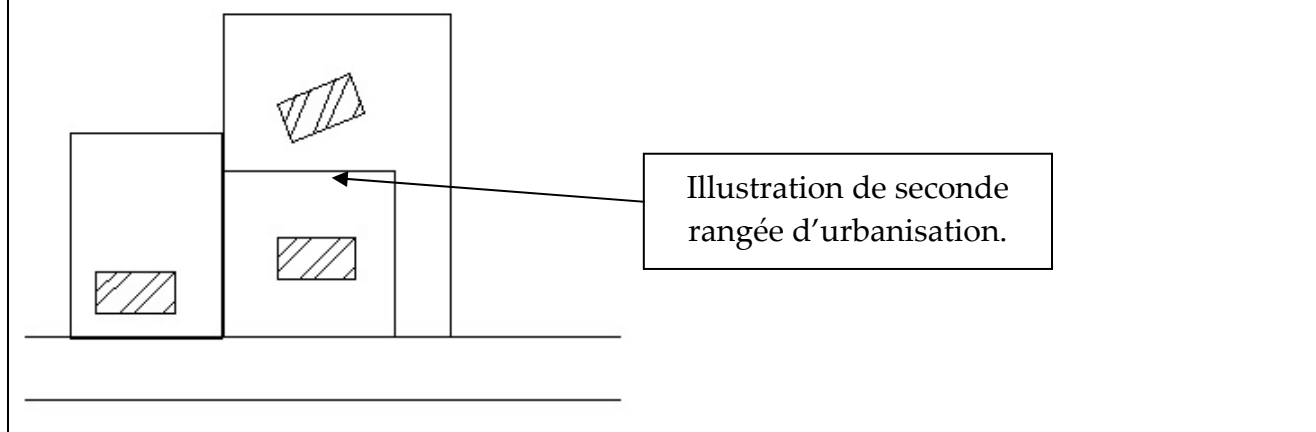
ARTICLE UB 6/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal doit être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

En cas de dent creuse, tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal doit être implantée à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Ce principe d'implantation s'applique à partir de la voie donnant accès à la parcelle.

Néanmoins, toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



Concernant les autres voies et notamment en cas de constructions à l'angle des voies, tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal doit être implantée à un mètre minimum depuis

l'emprise de la voie ne donnant pas accès à la parcelle. (voir annexe)

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit L supérieur ou égale à H/2.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les abris de jardin dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres et dont la surface maximum est de 20 m².

Toutefois :

1/ 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, la construction en limite séparative est autorisée.

2/ A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, la construction de bâtiments en limite séparative peut être autorisée :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- la construction de bâtiments en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 5 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

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

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

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être

ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB9/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10/HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + 1 ou R+C.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité et ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel hors ouvrage technique.

ARTICLE UB 11/ASPECTEXTERIEUR

1/ Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

2/ Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre ou brique creuse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles du bâtiment principal, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les teintes vives sont interdites.

Toitures

Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites à l'exception des modules composant une construction d'architecture contemporaine, les extensions et les annexes.

Les versants seront de couleur rouge-orangé. L'emploi d'une autre couleur n'est permis que si sa teinte foncée permet une bonne intégration dans l'environnement urbain immédiat.

Clôtures :

Les règles de l'article 2 concernant les clôtures en secteur à risque prévalent sur les prescriptions ci après.

Les clôtures devront être constituées soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m. S'il est prévu un mur bahut, il sera édifié en harmonie avec la construction principale. S'il est réalisé avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, il doit être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit. Dans tous les cas, les plaques béton sont interdites. La hauteur totale du mur bahut sera de 0,8 m maximum hors sol.

Les claustras en bois sont interdits.

A l'arrière des constructions :

Des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

3/ Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activité :

Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée en harmonie avec le milieu urbain environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

La couleur de couverture sera rouge-orangé, noire ou bleu ardoise.

Clôtures :

Les règles de l'article 2 concernant les clôtures en secteur à risque prévalent sur les prescriptions ci après.

Les clôtures devront être constituées soit par des grilles ou grillages soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,8 mètre hors sol pour la partie pleine.

4/ Dispositions particulières pour les autres constructions

Les annexes

Est interdit la construction de bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation ou de la construction doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

ARTICLE UB 12/STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat :	1 minimum par logement
Industrie, artisanat, bureaux	1 minimum pour 10 emplois
Commerce	1 place pour 200 m ² de surface de vente

ARTICLE UB 13 /ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS / ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités.

Des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface de 5 % minimum de la zone de

projet doivent être prévus.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est égal à 0,8.



Il s'agit d'une zone à usage d'activités économiques.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION :

- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- 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 ;
- Les dépôts uniquement liés à l'activité sur la zone ;
- les équipements publics de superstructure (poste de transformation électrique, de distribution d'énergie, etc.)
- les aires de stationnement liées aux activités en place,
- les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- les constructions à usage commercial liées aux activités présentes sur la zone

ARTICLE UE 3 /ACCES ET VOIRIE

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 permis de construire 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 ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. En l'espèce, les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manoeuvrer sur la voirie externe, et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc.)

2) Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 12 mètres avec une largeur de chaussée inférieure à 7 mètres.

ARTICLE UE 4/DESSERTE PAR LES RESEAUX

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Concernant l'alimentation en eau industrielle, à défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

2- 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.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est

soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Il convient également de préciser qu'en application du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être délivré sur un terrain qui n'est pas desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité 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».

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE UE5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol ambiant à l'égout des toitures sans jamais être inférieure à 10 mètres (ouvrages techniques de superstructure exclus).

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

ARTICLE UE 7 / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout des toitures sans jamais être inférieure à 10 mètres (ouvrages techniques de superstructure exclus).

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

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

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être distantes d'au moins 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UE9/ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10/HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'habitation et de bureau ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée.

ARTICLE UE 11/ASPECTEXTERIEUR

1/ Principe général

Les constructions ou les extensions de bâtiments, qu'elle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

2/ Dispositions particulières :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;
- les équipements publics de superstructure (poste de transformation électrique, de distribution d'énergie, etc.) doivent être traités en harmonie de couleur, de matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE UE 12/STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat :	1 minimum par logement
Industrie, artisanat, bureaux	1 minimum pour 10 emplois
Commerce	1 place pour 200 m ² de surface de vente

ARTICLE UE 13 /ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS / ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités.

Des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface de 5 % minimum de la zone de projet doivent être prévus.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Il s'agit de la zone urbaine affectée essentiellement aux installations liées aux services et équipements publics.

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

ARTICLE UH.3 ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UH.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

2- 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.

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE UH.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH.6-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPISES PUBLIQUES

Toute ou partie des façades avant des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UH.7-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

II) Implantation avec marges d'isolement :

La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L \geq 3$.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH.11 ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UH.12 STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE UH.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH.14 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE
D'URBANISATION FUTURE**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'urbanisation future à court ou moyen terme ayant une vocation mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux services.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Rappel: la zone 1AU est concernée par le périmètre de protection de l'Eglise Saint Martin partiellement inscrite et classée au titre des monuments historiques. Cette protection génère un périmètre autour du site d'un rayon de 500 mètres. Toute intervention sur les constructions ou les terrains situés à l'intérieur de ce périmètre est soumise à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone 1AU contient un secteur 1AU_i présentant des risques d'inondations par ruissellement le long des axes routiers. Des prescriptions spéciales s'appliquent.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

Notamment dans le secteur 1AU_i :

- interdiction de caves et sous-sols,
- interdiction de remblais et déblais non indispensables aux constructions,
- interdiction de clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION :

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'activités de services y sont autorisées :
 - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement et,
 - dans la mesure où ils sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit et que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

- les annexes et dépendances liées à l'habitation tels que garages, abris de jardin, vérandas, abri à bûches...
- les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

Dans le secteur 1AUi :

- Les constructions sont admises dans la limite de 20 % d'emprise au sol. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes peut être admise dans la limite de 30 m².
- Toute construction ou extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité par une rehausse de 20 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU3 /ACCES ET VOIRIE

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 permis de construire 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 ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile à double sens, ou plus de deux accès à sens unique.

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

2) Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU 4/DESSERTER PAR LES RESEAUX

DESSERTER EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

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.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Il convient également de préciser qu'en application du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être délivré sur un terrain qui n'est pas desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité 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».

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE 1AU 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

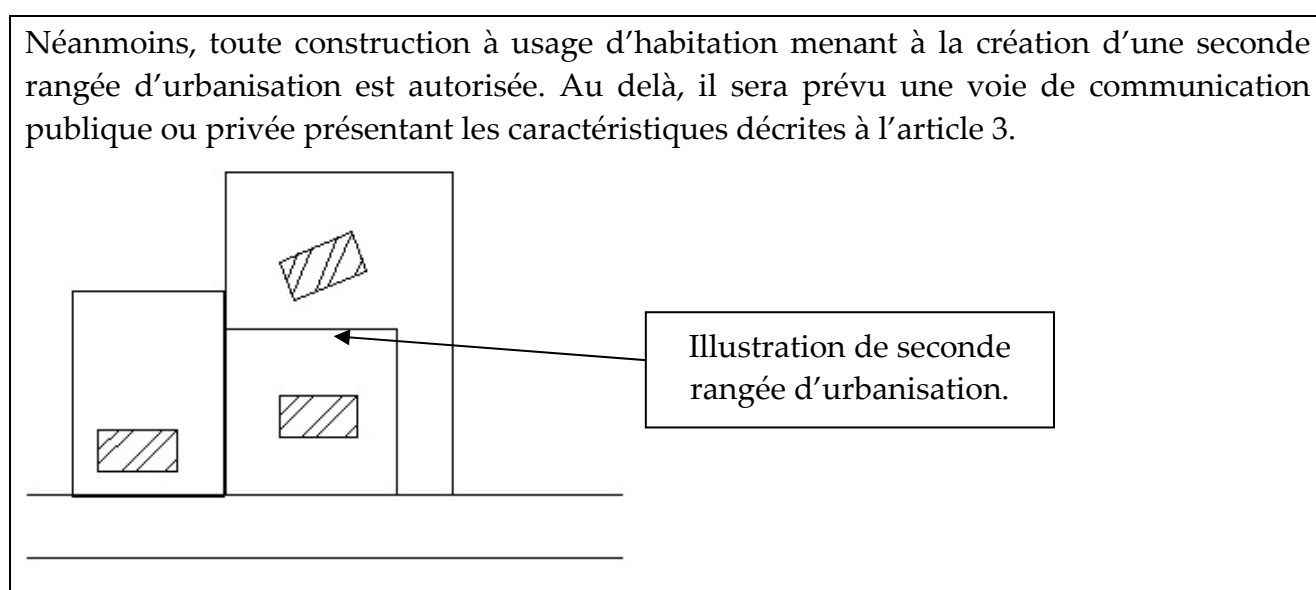
ARTICLE 1AU 6/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal doit être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Dans le secteur 1AUi, pour toutes les constructions, un recul minimum de 5 mètres s'impose par rapport aux voies sauf en cas de front bâti existant.

Ce principe d'implantation s'applique à partir de la voie donnant accès à la parcelle.

Néanmoins, toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



Concernant les autres voies et notamment en cas de constructions à l'angle des voies, tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal doit être implantée à un mètre minimum depuis l'emprise de la voie ne donnant pas accès à la parcelle. (voir annexe)

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

ARTICLE 1AU 7/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit L supérieur ou égale à H/2.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les abris de jardin dont la hauteur

n'excède pas 2,5 mètres et dont la surface maximum est de 20 m².

Toutefois :

1/ 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, la construction en limite séparative est autorisée.

2/ A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, la construction de bâtiments en limite séparative peut être autorisée lorsque la construction de bâtiments en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 5 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

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

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

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10/HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + 1 ou R+C.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité et ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel hors ouvrage technique.

ARTICLE 1AU 11/ASPECTEXTERIEUR

1/ Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

2/ Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre ou brique creuse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles du bâtiment principal, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les teintes vives sont interdites.

Toitures

Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites à l'exception des modules composant une construction d'architecture contemporaine, les extensions et les annexes.

Les versants seront de couleur rouge-orangé. L'emploi d'une autre couleur n'est permis que si sa teinte foncée permet une bonne intégration dans l'environnement urbain immédiat.

Clôtures :

Les règles de l'article 2 concernant les clôtures en secteur à risque prévalent sur les prescriptions ci après.

Les clôtures devront être constituées soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m. S'il est prévu un mur bahut, il sera édifié en harmonie avec la construction principale. S'il est réalisé avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, il doit être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit. Dans tous les cas, les plaques béton sont interdites. La hauteur totale du mur bahut sera de 0,8 m maximum hors sol.

Les claustras en bois sont interdits.

A l'arrière des constructions :

Des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 46 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

3/ Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activité :

Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

La couleur de couverture sera rouge-orangé, noire ou bleu ardoise.

Clôtures :

Les règles de l'article 2 concernant les clôtures en secteur à risque prévalent sur les prescriptions ci après.

Les clôtures devront être constituées soit par des grilles ou grillages soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,8 mètre hors sol pour la partie pleine.

4/ Dispositions particulières pour les autres constructions

Les annexes

Est interdit la construction de bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation ou de la construction doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

ARTICLE 1AU 12/STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en

dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 à 150 m² de bureaux.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat :	1 minimum par logement
Artisanat, bureaux	1 minimum pour 10 emplois
Commerce	1 place pour 200 m ² de surface de vente

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS / ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités.

ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est égal à 0,4.



CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de la zone d'urbanisation future à long terme ayant une vocation mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation après modification du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone 2AU contient un secteur 2AU_i présentant des risques d'inondations par ruissellement le long des axes routiers. Des prescriptions spéciales s'appliquent (article 2).

Notamment dans le secteur 2AU_i :

- interdiction de caves et sous-sols,
- interdiction de remblais et déblais non indispensables aux constructions,
- interdiction de clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION :

- Les constructions ou installations sont autorisées si elles sont liées aux équipements publics d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- les constructions et installations sont autorisées et ce à titre précaire, si elles ont un caractère temporaire et démontable, dans la limite de 20 m² d'emprise uniquement et si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2AU_i :

- Les constructions sont admises dans la limite de 20 % d'emprise au sol. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes peut être admise dans la limite de 30 m².
- Toute construction ou extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité par une rehausse de 20 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 2AU 3 /ACCES ET VOIRIE

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 permis de construire 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 ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile à double sens, ou plus de deux accès à sens unique.

2) Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 2AU 4/DESSERTE PAR LES RESEAUX

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

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.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Il convient également de préciser qu'en application du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être délivré sur un terrain qui n'est pas desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité 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».

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE 2AU 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum depuis l'emprise de la voie.

Dans le secteur 2AU_i, pour toutes les constructions, un recul minimum de 5 mètres s'impose par rapport aux voies et emprises publiques sauf en cas de front bâti existant.

ARTICLE 2AU 7/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit L supérieur ou égale à H/2.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10/HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11/ASPECTEXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 2AU 12/STA TIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 /ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS / ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Rappel : la zone A est concernée par le périmètre de protection de l'Eglise Saint Martin partiellement inscrite et classée au titre des monuments historiques. Cette protection génère un périmètre autour du site d'un rayon de 500 mètres. Toute intervention sur les constructions ou les terrains situés à l'intérieur de ce périmètre est soumise à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone A contient un secteur Ai présentant des risques d'inondations par ruissellement. Des prescriptions spéciales s'appliquent.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

En plus dans le secteur Ai :

- interdiction des garages en sous-sols,
- interdiction de remblais et déblais non indispensables aux constructions autorisées , afin de ne pas aggraver le risque par ailleurs.
- interdiction de clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION :

Sont admis :

- Les constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants (voir annexe) sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

1) Les constructions et installations liées à l'activité agricole :

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf

contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

- Les dépôts nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

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

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

3) Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
- L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ;
- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...
- La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation.
- L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone. (il s'agit notamment, sous cette réserve, des antennes de télécommunication, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des infrastructures.)

5) Dans la zone d'intervention de 30 mètres autour du puits de mine, seules peuvent être admises les extensions mesurées et les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas réduire les possibilités d'accès aux puits.

6) Dans le secteur Ai, sont admis :

- La construction de nouveaux bâtiments agricoles nécessaires à la mise en conformité aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou à celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que ces bâtiments ne puissent être construits

dans un autre secteur et que le risque soit pris en compte au mieux.

- Les extensions de bâtiments agricoles existants.
- Le cas échéant, les constructions autorisées devront présenter une rehausse de 0,7 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 3 /ACCES ET VOIRIE

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 permis de construire 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 ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

2) Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE A 4/DESSERTER PAR LES RESEAUX

DESSERTER EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

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.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Il convient également de préciser qu'en application du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être délivré sur un terrain qui n'est pas desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité 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».

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE A 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul de tout ou partie de la façade avant des constructions doivent s'implanter en :

- En retrait de 10 m minimum depuis les routes départementales,
- En retrait de 5 m minimum depuis les autres routes.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE A 7/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Néanmoins, si la limite parcellaire est une limite de zone agricole, l'implantation sur limites séparatives est interdites et en cas de retrait, la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit L supérieur ou égale à H/2.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les abris de jardin dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres et dont la surface maximum est de 20 m².

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

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

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 9/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10/HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + 1 ou R+C.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité et hors ouvrage technique ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

ARTICLE A 11/ASPECTEXTERIEUR

1/ Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

2/ Règles applicables aux constructions à usage d'habitation :

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre ou brique creuse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles du bâtiment principal, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les teintes vives sont interdites.

Toitures

Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites à l'exception des modules composant une construction d'architecture contemporaine, les extensions et les annexes.

Les versants seront de couleur rouge-orangé. L'emploi d'une autre couleur n'est permis que si sa teinte foncée permet une bonne intégration dans l'environnement urbain immédiat.

3/ Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activité :

Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée en harmonie avec le milieu urbain environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

La couleur de couverture sera rouge-orangé, noire ou bleu ardoise.

3/ Dispositions particulières pour les autres constructions

Les annexes à l'habitation :

Est interdit la construction de bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

ARTICLE A 12/STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activité, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE A 13 /ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS / ESPACES BOISES CLASSES

Un aménagement paysager sera prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Nh reprend les constructions isolées.

Le secteur NL reprend les espaces naturels réservés à des aménagements légers à caractère récréatifs, ludiques ou sportifs.

La zone N contient un secteur Ni présentant des risques d'inondation par débordement du cours d'eau. Des prescriptions spéciales s'appliquent.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

En plus dans le secteur Ni :

- interdiction de remblais et déblais non indispensables aux constructions autorisées , afin de ne pas aggraver le risque par ailleurs.
- interdiction de clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, occupations ou aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- 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 constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

Dans le secteur NL :

- Les aménagements et constructions à caractère sportif, touristique ou de loisirs, tels que terrains de jeu à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des

espaces forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces constructions auront une emprise maximum de 50 m².

- Les équipements publics d'infrastructures.
- Le stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement léger permettant l'intégration à l'environnement
- les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

Dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes.
- Le changement de destination des constructions existantes en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- 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 constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants (voir annexe) sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE N 3 / ACCES ET VOIRIE

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.

3) Accès

Le permis de construire 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 ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

4) Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'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

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.

EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

ARTICLE N 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait de 10 m minimum par rapport aux routes départementales,
- soit en retrait de 5 m minimum par rapport aux autres voies.
- soit à la limite d'emprise des voies.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

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

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 4 mètres

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Dans les secteurs Nh :

La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit L supérieur ou égale à H/2.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les abris de jardin dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres et dont la surface maximum est de 20 m².

Toutefois :

1/ 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, la construction en limite séparative est autorisée.

2/ A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, la construction de bâtiments en limite séparative peut être autorisée :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- la construction de bâtiments en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 5 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

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

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.

En plus dans les secteurs Nh :

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + 1 ou R+C.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité et ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel hors ouvrage technique.

Dans le secteur NL, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 le secteur Nh :

Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre ou brique creuse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles du bâtiment principal, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les teintes vives sont interdites.

Toitures

Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites à l'exception des modules composant une construction d'architecture contemporaine, les extensions et les annexes.

Les versants seront de couleur rouge-orangé. L'emploi d'une autre couleur n'est permis que si sa teinte foncée permet une bonne intégration dans l'environnement urbain immédiat.

Clôtures :

Les règles de l'article 2 concernant les clôtures en secteur à risque prévalent sur les prescriptions ci après.

Les clôtures devront être constituées soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m. S'il est prévu un mur bahut, il sera édifié en harmonie avec la construction principale. S'il est réalisé avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, il doit être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit. Dans tous les cas, les plaques béton sont interdites. La hauteur totale du mur bahut sera de 0,8 m maximum hors sol.

Les claustras en bois sont interdits.

A l'arrière des constructions :

Des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

Les annexes

Est interdit la construction de bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation ou de la construction doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Nh :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités.

Des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface de 5 % minimum de la zone de projet doivent être prévus.

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

LEXIQUE :

Article 3 :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

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

Article 6 :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Définition des voies donnant accès ou non à la parcelle :

