

**F.H.R.**

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières  
80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86  
Fax : 03 22 37 09 87  
E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département du Nord

**COMMUNE DE MORTAGNE-DU-NORD**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**4**

OCTOBRE 2008

*P.L.U. approuvé  
par délibération du Conseil Municipal  
le 28 Novembre 2008*

F.H.R s.a.r.l au capital de 7.625 Euros. Siret 42180341200020

# **SOMMAIRE**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES**

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- **Chapitre I - Zone UA** comprenant les secteurs UAa et UAb **Page 11**
- **Chapitre II - Zone UB** **Page 18**
- **Chapitre III - Zone UE** comprenant les secteurs UEr et UEs **Page 25**
- 

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

- **Chapitre IV - Zone 1 AU** **Page 32**
- **Chapitre V - Zone 2 AU** **Page 39**

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

- **Chapitre VI - Zone A** **Page 42**
- **Chapitre VII - Zone N** comprenant les secteurs Nr, Nc, Nf, Nh  
et son sous secteur Nhr, et NI **Page 48**

## **ANNEXE - LES ESSENCES LOCALES** **Page 55**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES  
ET MODALITES D'APPLICATION  
DES REGLEMENTS DE ZONES**

# **SECTION I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de MORTAGNE-DU-NORD.

### **ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

#### **I – Code de l'Urbanisme**

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **II – Autres législations et réglementations**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code Civil, et plus particulièrement les articles suivants concernant les règles en matière de plantations en limite de propriété :

Article 671 :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Article 672 :

« Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance

moins que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Su les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distance légales. »

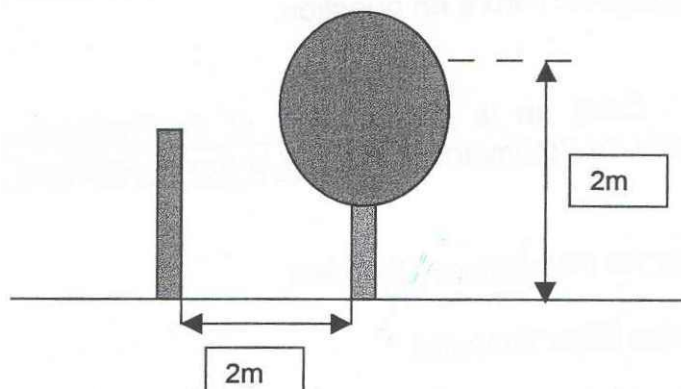
Article 673 :

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

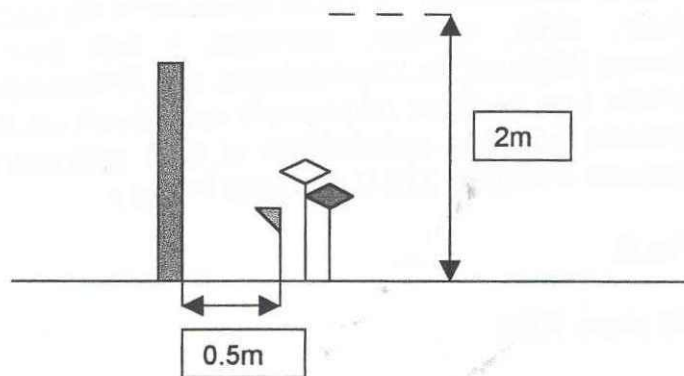
Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à le limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible. »

Si les plantations font plus de 2 mètres de hauteur (ou si à terme elles atteignent 2 mètres ou plus) la plantation devra être réalisée à au moins 2 mètres de la limite de propriété.



S'il s'agit de plantations basses (moins de 2 mètres), il est possible de les mettre en place à 50 centimètres de la limite de propriété.



Les branches dépassant sur le terrain voisin :

Personne ne peut porter atteinte à la propriété privée : il est interdit de couper les branches du voisin qui gênent chez soi, en revanche, on peut le contraindre à les couper à tout moment (même si on a longtemps toléré les branches).

En cas de refus du voisin de couper ces branches de ses arbres dépassant sur votre propriété, il faudra saisir le tribunal d'instance qui l'obligera à élaguer.

Si ce sont des racines d'un arbre du voisin qui empiètent sur le terrain, on a le droit de les couper jusqu'à la limite de propriété même si cela menace la vie de l'arbre.

En ce qui concerne les fruits, on ne peut pas cueillir les fruits qui sont situés sur une branche au-dessus du terrain, mais on peut ramasser ceux qui sont tombés.

Les arbres plantés sur un terrain appartenant autrefois à un seul propriétaire qui a été ensuite divisé en lots vendus, ne pourront pas être abattus même s'ils ne respectent pas les distances légales.

Les plantations âgées d'au moins trente ans et n'ayant soulevé aucun litige jusqu'alors bénéficient d'une prescription trentenaire.

Responsabilités des désagréments causés par un arbre de ma propriété :

Vous êtes responsables de ces désagréments à condition que la présence de l'arbre cause réellement un trouble anormal du voisinage. Le tribunal d'instance pourra alors exiger l'élagage voire l'abattage de l'arbre en question.

- 3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine, Code de la Santé Publique, Code de la Route.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 7) Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 concernant la lutte contre le bruit, notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres. Cette loi a été abrogée par ordonnance 2000-914, 2000-09-18 article 5135<sup>e</sup> JORF du 21 septembre 2000. Ces dispositions ont été reprises par les articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement.
- 8) La loi du 11/02/05 et le décret du 21/12/06 concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.
- 9) Loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application 2004-490 du 3 Juin 2004 en vigueur au 1 Août 2004.
- 10) La réglementation du Service Départemental de Défense Incendie et Secours : le règlement opérationnel et son annexe concernant la défense incendie conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles**

1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont :

- **Zone UA**, zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, comprenant deux secteurs :
  - o **UAa** le long des principales voies de desserte de la ville,
  - o **UAb** le long des voies de desserte secondaires,
- **Zone UB**, zone urbaine correspondant au collège et aux équipements de sports et de loisirs
- **Zone UE**, zone d'activités industrielles et artisanales incompatible avec la zone urbaine mixte, comprenant deux secteurs :
  - o un secteur **UEr** concerné par des prises d'échantillons des sols, des analyses du cadmium et du plomb et des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
  - o un secteur **UEs** du silo.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone d'urbanisation future réservée à l'habitat
- **Zone 2 AU**, zone d'urbanisation future à long terme réservée à l'habitat

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant six **secteurs et sous-secteurs** :
  - o **Nr** de protection des espaces naturels concerné par des prises d'échantillons des sols afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb, et par des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
  - o **Nc**, correspondant aux terrains appartenant aux voies navigables de France,
  - o **Nf**, à vocation d'activités de tourisme fluvial,
  - o **Nh**, à vocation d'activités d'hôtellerie et de restauration, comprenant un sous secteur **Nhr** concerné par des prises d'échantillons des sols afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb, et par des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE.
  - o **NI**, à vocation d'activités de loisirs,

## **II – Les documents graphiques font apparaître**

- 1) Les espaces boisés classés
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général, et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

### **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

- 1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **2) Bâtiments existants de toute nature**

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



## **SECTION II**

### **MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE**

#### **Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU**

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remettre par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « préambule » de la zone concernée.

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, salle de bains...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement (art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

La zone UA comprend deux secteurs :

- **Le secteur UAa** de la zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, le long des principales voies de desserte de la ville,
- **Le secteur UAb** de la zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, le long des voies de desserte secondaires.

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

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission téléphonique.

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

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

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
  - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation 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 contiguë ou non ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, 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 piscines dans la mesure où une construction à usage principal d'habitation se situe sur la même unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **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 n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur les parcelles de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou deux accès en sens unique.

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

#### **2°/ Voirie**

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

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

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

## **ASSAINISSEMENT**

### ***EAUX PLUVIALES:***

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif), sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### ***EAUX USEES :***

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

#### **a) 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.

#### b) 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.

### **TELECOMMUNICATIONS, ELECTRICITE, TELEVISION, RADIODIFFUSION**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le permis de construire d'une construction à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

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

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- 1) soit à l'alignement;
- 2) soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- 3) soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les implantations liées aux réseaux de distribution, peuvent, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnemental, s'implanter :

- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement,
- au delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

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

#### I. Implantation avec marge d'isolement :

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

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

## II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée au delà de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UAa : pour les immeubles à usage principal d'habitation : les constructions ne doivent pas dépasser R + 2 + combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles,

Dans le secteur UAb : pour les immeubles à usage principal d'habitation : les constructions ne doivent pas dépasser R + 1 + combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles,

### Dans tous les cas :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à ces règles.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principes généraux**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

### **Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...) est interdit
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, y compris le garage. En outre il devra être créé à l'usage des visiteurs une place pour 5 logements.  
En cas de construction neuve d'un immeuble comportant au moins trois niveaux, il devra être créée une aire de stationnement de vélo par logement construit ; ces aires seront disposées dans un local clos situé au rez-de-chaussée et dont la superficie sera égale à 1,5 mètre carré par vélo.



- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, il sera créé une place de stationnement maximum pour 50m<sup>2</sup> de bureaux, hors places de stationnement nécessaires au service, ainsi que celles nécessaires aux livraisons.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé :
  - des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part,
  - un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface hors œuvre nette (SHON) totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m<sup>2</sup>.
- ❖ Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans un parc privé ou public de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est égal à 1,2.

De plus le coefficient d'occupation du sol peut être porté à 1,5 pour les constructions dont le rez-de-chaussée est entièrement consacré à une activité commerciale.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au collège et aux équipements de sports et de loisirs.

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

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission téléphonique.

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

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

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
  - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation 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 contiguë ou non ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, 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 piscines dans la mesure où une construction à usage principal d'habitation se situe sur la même unité foncière ;
- Les abris fixes ou mobiles sous réserve :
  - . qu'ils soient destinés au bon fonctionnement des transports en commun,
  - . qu'ils soient destinés à la bonne marche des chantiers

- . qu'ils soient annexés à des bâtiments à usage d'habitations, d'équipements publics et qu'ils répondent dans ce cas aux prescriptions imposées par l'article 11 du présent règlement, concernant leur aspect extérieur
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **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 n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur les parcelles de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou deux accès en sens unique.

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

#### **2°/ Voirie**

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

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

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

## **ASSAINISSEMENT**

### ***EAUX PLUVIALES:***

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif), sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### ***EAUX USEES :***

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

#### a) 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.

#### b) 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.

### **TELECOMMUNICATIONS, ELECTRICITE, TELEVISION, RADIODIFFUSION**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le permis de construire d'une construction à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

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

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- 1) soit à l'alignement;
- 2) soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- 3) soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les implantations liées aux réseaux de distribution, peuvent, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnemental, s'implanter :

- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement,
- au delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

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

#### I. Implantation avec marge d'isolement :

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

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

## II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée au delà de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R + 2 + combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à ces règles.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

## **Principes généraux**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

## **Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...) est interdit
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, y compris le garage. En outre il devra être créé à l'usage des visiteurs une place pour 5 logements.  
En cas de construction neuve d'un immeuble comportant au moins trois niveaux, il devra être créée une aire de stationnement de vélo par logement construit ; ces aires seront disposées dans un local clos situé au rez-de-chaussée et dont la superficie sera égale à 1,5 mètre carré par vélo.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, il sera créé une place de stationnement maximum pour 50m<sup>2</sup> de bureaux, hors places de stationnement nécessaires au service, ainsi que celles nécessaires aux livraisons.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé :
  - des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part,

- un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface hors œuvre nette (SHON) totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m<sup>2</sup>.
- ❖ Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans un parc privé ou public de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est égal à 0,8.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé lorsqu'il est justifié pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.



## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles et artisanales.

La zone UE comprend deux secteurs :

- le secteur UEr concerné par des prises d'échantillons des sols, des analyses du cadmium et du plomb et des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- le secteur UEs du silo.

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

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE 02.

###### **Dans le secteur UEs, sont interdites :**

Toutes nouvelles constructions, installations ou infrastructures, hormis celles strictement nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement du silo.

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

###### **Sont admis :**

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone,
- Les constructions à usage de bureaux ou de commerces s'ils constituent un complément indispensable à un établissement industriel installé,
- Les commerces liés à l'artisanat,
- La transformation de bâtiments existants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,

**Rappel** : dans le secteur UEr les constructions et utilisations des sols sont admises à condition :

- d'effectuer au préalable des prises d'échantillons des sols, afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb,
- de respecter les restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- de ne pas entraîner de risques liés à la pollution.

### **Dans le secteur UEs :**

Seules sont autorisées les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement du silo.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est limité au strict besoin d'amélioration de l'habitat.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **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. Ainsi les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci ne soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe, et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc).

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur les parcelles de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou deux accès en sens unique.

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

#### **2°/ Voirie**

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE**

A 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 PLUVIALES:***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

#### ***EAUX USEES :***

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux usées ou des effluents non traités est interdite.

#### a) **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.

#### b) Eaux résiduelles 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.

### **TELECOMMUNICATIONS, ELECTRICITE, TELEVISION, RADIODIFFUSION**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de reconstruction, d'extension en prolongement de bâtiments existants.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les implantations liées aux réseaux de distribution, peuvent, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnemental, s'implanter :

- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement,
- au delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales 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.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de reconstruction, d'extension en prolongement de bâtiments existants.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>, peuvent toutefois être implantés à 1 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**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage avec combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- A la reconstruction de bâtiments détruits par sinistre au même emplacement,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur des couloirs électriques, la hauteur totale des constructions à édifier ne doit pas excéder 8 mètres.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

#### **Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...) est interdit
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

### **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- ❖ Pour les installations industrielles et artisanales, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m<sup>2</sup>.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30% de la surface de plancher hors-œuvre de l'établissement .
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface hors œuvre nette (SHON) totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10% de la surface du terrain.

Les marges latérales visées à l'article 7 doivent être plantées d'un rideau d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 3 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

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

#### **ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'une opération d'ensemble.
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,



- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

## **ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **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 n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur les parcelles de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou deux accès en sens unique.

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

### **2°/ Voirie**

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

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

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au

réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### ***EAUX PLUVIALES:***

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif), sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### ***EAUX USEES :***

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

#### **a) 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.

#### **b) 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.

## **TELECOMMUNICATIONS, ELECTRICITE, TELEVISION, RADIODIFFUSION**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

## **ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- 1) soit à l'alignement;
- 2) soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- 3) soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les implantations liées aux réseaux de distribution, peuvent, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnemental, s'implanter :

- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement,
- au delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

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

### **I. Implantation avec marge d'isolement :**

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

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

### **II. Implantation sur limites séparatives :**

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée au delà de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R + 2 + combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à ces règles.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **Principes généraux**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que

sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

### **Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...) est interdit
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, y compris le garage. En outre il devra être créé à l'usage des visiteurs une place pour 5 logements.  
En cas de construction neuve d'un immeuble comportant au moins trois niveaux, il devra être créée une aire de stationnement de vélo par logement construit ; ces aires seront disposées dans un local clos situé au rez-de-chaussée et dont la superficie sera égale à 1,5 mètre carré par vélo.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux, il sera créé une place de stationnement maximum pour 50m<sup>2</sup> de bureaux, hors places de stationnement nécessaires au service, ainsi que celles nécessaires aux livraisons.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé :
  - des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part,
  - un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface hors œuvre nette (SHON) totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m<sup>2</sup>.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est égal à 1,2.

De plus le coefficient d'occupation du sol peut être porté à 1,5 pour les constructions dont le rez-de-chaussée est entièrement consacré à une activité commerciale.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme.

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

#### **ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

#### **ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

#### **ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,

- soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**  
**AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation 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.

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

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont autorisées sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1, et des conditions ci-après :

- Les constructions de bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural;
  - Les centres équestres, hors activités de spectacle,
  - Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à 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.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation ;
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité d'un siège d'exploitation ;
- Les clôtures, dans la mesure où elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
- 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 ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation du type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou liés à des aménagements hydrauliques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **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 n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

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

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

#### **2°/ Voirie**

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

Les puits et forages sont possibles lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### ***EAUX PLUVIALES:***

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif), sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### ***EAUX USEES :***

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

#### a) 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.

#### b) 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.

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les implantations liées aux réseaux de distribution, peuvent, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnemental, s'implanter :

- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement,
- au delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de dépôt installé sur la même unité foncière que l'exploitation agricole.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>, peuvent toutefois être implantés à 1 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**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+combles aménagés. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

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

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

### **Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...) est interdit
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 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.

## **CHAPITRE VII**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

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

Cette zone comprend :

- Un secteur Nr concerné par des prises d'échantillons des sols afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb, et par des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- un secteur Nc correspondant aux terrains appartenant aux Voies Navigables de France,
- un secteur Nf à vocation d'activités de tourisme fluvial
- Un secteur Nh à vocation d'activités d'hôtellerie et de restauration, comprenant un sous secteur Nhr à vocation d'activités d'hôtellerie et de restauration concerné par des prises d'échantillons des sols afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb, et par des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- Un secteur Ni à vocation d'activités de loisirs hormis les activités de sports mécaniques ou à moteurs.

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

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

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

Sont autorisées sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1, et des conditions ci-après:

###### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation du type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou liés à des aménagements hydrauliques.

**Rappel** : dans le secteur Nr les constructions et utilisations des sols sont admises à condition :

- d'effectuer au préalable des prises d'échantillons des sols, afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb,
- de respecter les restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- de ne pas entraîner de risques liés à la pollution.



### **Dans le secteur Nc :**

- Les dépôts,
- L'extraction de matériaux ,

### **Dans le secteur Nf :**

- Les constructions à usage d'activités de plaisance
- Les constructions et installations à vocation de commerces, de bureaux

### **Dans le secteur Nh :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, ou de restauration
- Les extensions et les annexes aux constructions existantes,
- Les rénovations de constructions existantes,
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments.

**Rappel :** dans le secteur Nhr les constructions et utilisations des sols sont admises à condition :

- d'effectuer au préalable des prises d'échantillons des sols, afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb,
- de respecter les restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- de ne pas entraîner de risques liés à la pollution.

### **Dans le secteur Ni :**

- Les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à l'exploitation de ce secteur de loisirs,
- Les aménagements de camping- caravaning,
- Les bâtiments et commerces nécessaires au fonctionnement du camping- caravaning,
- Les annexes aux constructions autorisées,
- Les étangs.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **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 n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

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

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

#### **2°/ Voirie**

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

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

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### ***EAUX PLUVIALES:***

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif), sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

#### ***EAUX USEES :***

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

#### **a) 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.

#### b) 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.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les implantations liées aux réseaux de distribution, peuvent, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnemental, s'implanter :

- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement,
- au delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

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

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>, peuvent toutefois être implantés à 1 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. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+combles aménagés. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

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

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

### **Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...) est interdit
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

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

Les espaces boisés classés figurant sur document graphique par des quadrillages sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **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.

**ANNEXES**

**LES ESSENCES LOCALES**  
*(Liste non exhaustive)*

## LES ESSENCES LOCALES

### ARBRES CHAMPETRES

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

### ARBUSTES CHAMPETRES

**Bourdaine** *Frangula alnus*  
**Cornouiller sanguin** *Cornus sanguinea*  
**Fusain d'Europe** *Euonymus europaeus*  
**Nerprun purgatif** *Rhamnus cathartica*  
**Noisetier** *Corylus avellana*  
**Prunellier** *Prunus spinosa*  
**Saule cendré** *Salix cinerea*  
**Saule Marsault** *Salix caprea*  
**Saule osier** *Salix viminalis*  
**Troène d'Europe** *Ligustrum vulgare*  
**Viorne mancienne** *Viburnum lantana*  
**Viorne obier** *Viburnum opulus*  
**Merisier à grappe** *Prunus padus*  
**Sureau** *Sambucus nigra*

### ESSENCES POUVANT ETRE A LA FOIS CONDUITES EN HAUTE-TIGE ET EN HAIE ARBUSTIVES :

**Hêtre** *Fagus sylvatica*  
**Charme** *Carpinus betulus*  
**Saule Marsault** *Salix caprea*  
**Saule osier** *Salix viminalis*

## FRUITIERS :

### **Pommiers :**

- Argilière
- Belle fleur double
- Cabarette,
- Colapuis,
- Gris Baudet,
- Jacques Lebel,
- Lanscailler,
- Précoce de Wirwignes,
- Rambour d'Hiver,
- Reinette des Capucins,
- Reinette de Flandre,
- Reinette de Fugélan,
- Verdin d'automne

### **Poiriers :**

- A Côte d'or,
- Beurré Bachelier,
- Grosse Louise,
- Plovine,
- Poire à Clément,
- Saint-mathieu,

### **Cerisiers :**

- Gascogne tardive de Soningham,
- Griotte du Nord,
- Guigne noire de Ruesnes

### **Pruniers :**

- Monsieur Hâtif
- Reine-Claude d'Althan,
- Reine-Claude dorée,
- Sanguine de Wismes