

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

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

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

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21). En vertu de l'article R 111-1 b, les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un

plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

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

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

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

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

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

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

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

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que :

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

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

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

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

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

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

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

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

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001.

Préciser que les secteurs bruyants sont reportés en annexe sur le plan des obligations et informations diverses.

3°/ Les orientations d'aménagement prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
La zone UA est une zone urbaine mixte regroupant l'habitat ancien et les équipements centraux.
La zone UB est une zone urbaine mixte périphérique au centre ville.
- ✓ *La zone UH* est une zone urbaine d'équipement public.
- ✓ *La zone UE* est une zone urbaine à vocation économique.

- ✓ *Les zones à urbaniser* sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU et 2AU. Ce sont des zones à caractère naturel des communes destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).

- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ *Les programmes de logements*, au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'Urbanisme.
- ✓ *Les risques* recensés sur le territoire.

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

RAPPELS

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité (niveau 3).
- Les aléas miniers.
- La sensibilité à la remontée de nappe et a été touché par un ruissellement urbain suite à un orage en 1991.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbanisée centrale de la commune comprenant également les rues Lebas et Lamendin. Sa densité est forte et sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Le périmètre à risque figure sur le plan de zonage.

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

ARTICLE UA1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réhabilitation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés à l'article 2.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les établissements à usage d'activité industrielle,
- 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 ;
- Les antennes de téléphonie mobile.

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

- L'extension des constructions existantes dans les conditions fixées par les articles 3 à 13.
- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
 - Dans le périmètre d'aléas miniers repris au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

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

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

1° Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire 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.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition.

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

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le prétraitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

3°/ Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Généralités :

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

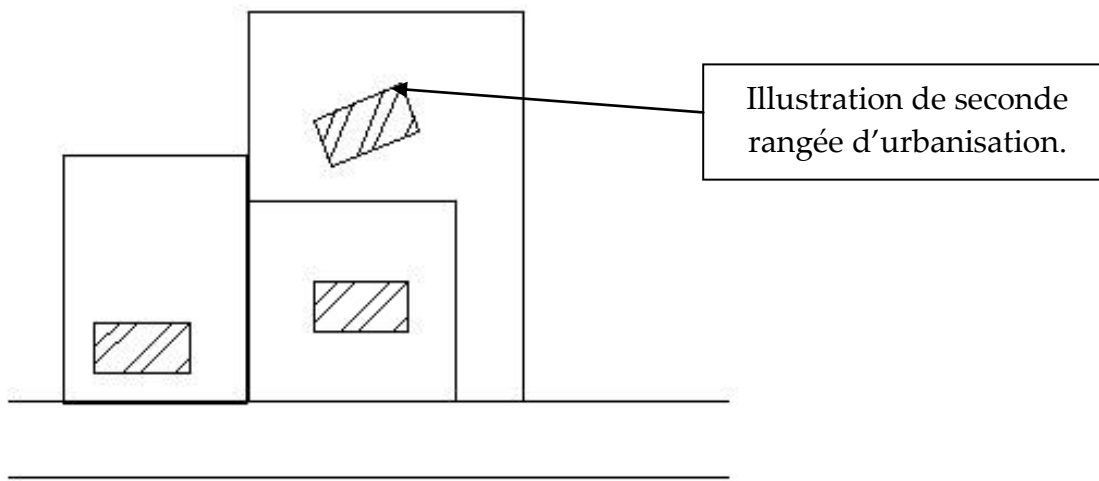
Règles d'implantation :

Les façades avant de la construction principale seront édifiées :

- A la limite d'emprise de la voie,
- En retrait au minimum de deux mètres de la limite d'emprise de la voie.

Néanmoins, il est possible d'implanter une construction à usage d'habitation à l'arrière d'une construction existante. Toute construction menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est donc autorisée.

Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites d'emprise des voies ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

La construction principale doit être implantée sur l'une des limites séparatives dans les conditions prévues ci après :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

II Implantation avec marge d'isolement

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative, avec 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.

A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, la distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 2 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser :

- un étage avec un seul niveau dans la hauteur des combles, (Rez-de-chaussée + un étage + Combles)
- deux étages avec combles non aménageables.

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

1/DISPOSITIONS GENERALES

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.

Sont à proscrire les constructions dont l'architecture, la volumétrie, les matériaux et leur mode de mise en œuvre, se réfèrent à une architecture étrangère à la région.

2/DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION HORS ANNEXES, DEPENDANCES ET VERANDAS.

□ 2.1/Façades

Les aspects :

- L'enduit est autorisé en construction nouvelle, extension ou en rénovation. Il doit être peint. La couleur des peintures de façades sera choisie dans les teintes des rouges, ocres, blancs ou ton pierre. En dehors des cas d'utilisation d'enduit, les constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées principalement avec des matériaux de type brique dans la gamme des rouges. Les façades visibles depuis le domaine public doivent être couvertes de plus de 50 % de matériaux de type brique. La partie résiduelle peut être couverte de bois ou d'enduit ou tout autre matériau. En dehors du bois, les teintes doivent rester dans la gamme des rouges ou ton pierre. Les teintes vives sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- La couleur d'origine d'un bâtiment peut néanmoins être maintenue.
- En aucun cas, la brique ne peut être peinte. Il est recommandé que la brique ou la

Pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.

- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

-

Les formes :

- Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction, notamment les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.
- Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction. Si la façade présente un profil horizontal ou vertical, ce rythme doit être respecté.
- En façade avant, les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal. A cet effet, les ouvertures en façade avant doivent être plus hautes que larges. Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.
- Les abris de jardin en bois sont autorisés ainsi que les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas,...).

□ 2.2/Toitures

Les aspects :

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux de type tuile dans la gamme des rouges ou de couleur ardoise (noir-bleuté) ou en ardoise.

Les formes :

Les toitures mono-pentes sont interdites.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants minimum dont la pente sera comprise entre 35 et 60 °, en dehors des brisis et des coyaux. Les extensions ou vérandas ne sont pas soumises à ces obligations.

Les toitures terrasse ou mono-pentes sont autorisées à hauteur de 50 % de l'ensemble de la surface de la toiture de la construction principale existante ou projeté. Dans ce cas, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type tuile ou ardoise.

□ Clôtures

- 1- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie,

comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale, hors pilastres et portails, ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, il peut être constitué d'une plaque béton ne dépassant pas 20 cm de hauteur.

Cette hauteur maximum de 1,5 mètres peut être augmentée à 2 mètres s'il s'agit d'isoler une terrasse située à l'avant ou latéralement à la construction.

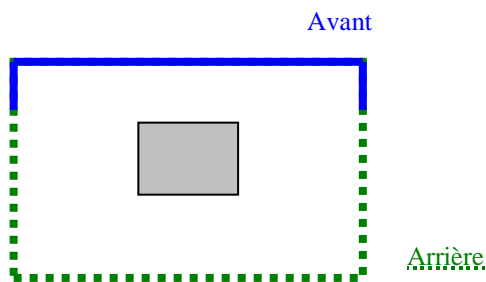
2- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Elles doivent être constituées soit :

- de haies vives,
- de grilles ou grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées,
- d'un mur plein, l'utilisation de plaques béton est possible,
- de dispositif à claire voie.

De manière générale, les brise vue inesthétiques sont interdits, notamment quand ils sont doublés d'une haie arrivée à maturité.

La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte est autorisée.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.



3/DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE.

□ Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les volumes et aspects des bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu urbain environnant. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité

générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou par un moyen d'identification de la firme.

□ Toitures :

Les toitures seront de couleur rouge-orangée, noire ou bleu ardoise.

□ Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit par des haies vives arbustives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive arbustive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont un mètre hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ou des hauteurs supérieures à 1 mètre ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

4/DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

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

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

Toutefois, le constructeur peut aménager sur un terrain à moins de 300 mètres du terrain d'assiette de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

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

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

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

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

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 à 150 m² de bureaux.

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

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat	foyer 1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement.
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m ² de surface de vente

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

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

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

La plantation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbanisée périphérique et principalement résidentielle de la commune. Sa densité est moyenne et sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Cette zone est concernée par des aléas miniers - voir plan de zonage.

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

ARTICLE UB1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réhabilitation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés à l'article 2.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les établissements à usage d'activité industrielle,
- 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 ;
- Les antennes de téléphonie mobiles.

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

- L'extension des constructions existantes dans les conditions fixées par les articles 3 à 13.
- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
 - Dans le périmètre d'aléas miniers repris au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

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

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

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire 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.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition.

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

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

3°/ Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Généralités :

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

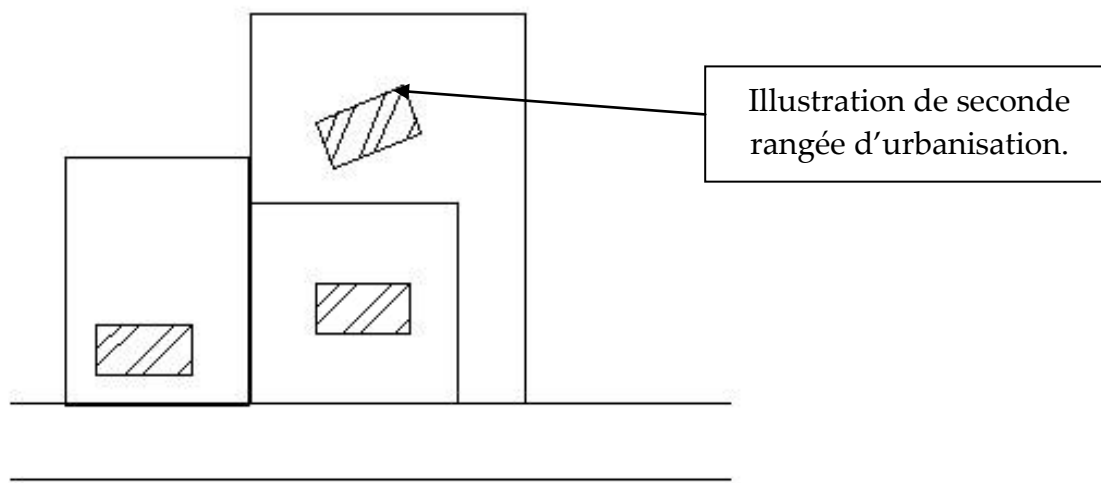
Règles d'implantation :

Les façades avant de la construction principale seront édifiées :

- en retrait de deux mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.
- A l'alignement de l'une des constructions voisines.

Néanmoins, il est possible d'implanter une construction à usage d'habitation à l'arrière d'une construction existante. Toute construction menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est donc autorisée.

Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites d'emprise des voies ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

La construction principale peut être implantée sur la ou les limites séparative ou en retrait dans les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.

- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

II Implantation avec marge d'isolement

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative, avec 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.

A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, la distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 2 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser :

- un étage avec un seul niveau dans la hauteur des combles, (Rez-de-chaussée + un étage +Combles)
- deux étages avec combles non aménageables.

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

1/DISPOSITIONS GENERALES

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.

Sont à proscrire les constructions dont l'architecture, la volumétrie, les matériaux et leur mode de mise en œuvre, se réfèrent à une architecture étrangère à la région.

2/DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION HORS ANNEXES, DEPENDANCES ET VERANDAS.

□ Façades

- L'enduit est autorisé en construction nouvelle, extension ou en rénovation. Il doit être peint. La couleur des peintures de façades sera choisie dans les teintes des rouges, ocres, blancs ou ton pierre. En dehors des cas d'utilisation d'enduit, Les constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en partie avec des matériaux de type brique dans la gamme des rouges. Il peut s'agir d'une partie minoritaire de l'ensemble de la construction.
- En aucun cas, la brique ne peut être peinte. Il est recommandé que la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- L'utilisation du bois est possible pour les habitations et leurs annexes. Quand le bois est utilisé, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type brique.
- Les abris de jardin en bois sont autorisés ainsi que les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas,...),

□ Toitures

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux de type tuile dans la gamme des rouges ou de couleur ardoise (noir-bleuté) ou en ardoise.

Les toitures terrasse sont autorisées à hauteur de 50 % de l'ensemble de la toiture de la construction principale. Dans ce cas, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type tuile ou en ardoise.

□ Clôtures

1- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale, hors pilastres et portails, ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, il peut être constitué d'une plaque béton ne dépassant pas 20 cm de hauteur.

Cette hauteur maximum de 1,5 mètre peut être augmentée à 2 mètres s'il s'agit d'isoler une terrasse située à l'avant ou latéralement à la construction.

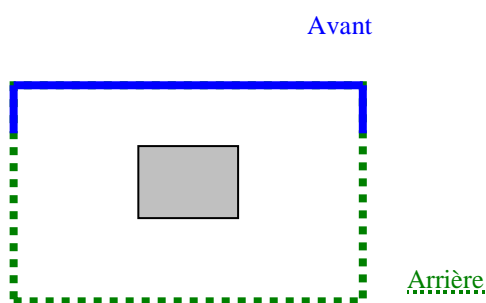
2- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Elles doivent être constituées soit :

- de haies vives,
- de grilles ou grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées,
- d'un mur plein, l'utilisation de plaques béton est possible,
- de dispositif à claire voie.

De manière générale, les brise vue inesthétiques sont interdits, notamment quand ils sont doublés d'une haie arrivée à maturité.

La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte est autorisée.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.



3/DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE.

□ Façades :

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

□ Toitures :

Les toitures seront de couleur rouge-orangée, noire ou bleu ardoise.

□ Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit par des haies vives arbustives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive arbustive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale, hors pilastres et portails, ne pourra excéder 2 m dont 1 mètre pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ou des hauteurs supérieures à 1 mètre ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

4/DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

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

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

Toutefois, le constructeur peut aménager sur un terrain à moins de 300 mètres du terrain d'assiette de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

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

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

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

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

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

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat	foyer 1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement.
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m ² de surface de vente

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

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

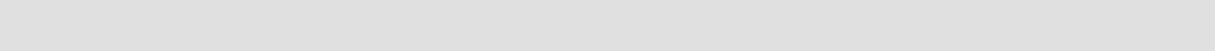
Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

La plantation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'activité économique.

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

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- la transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage d'activité,
- les constructions ou l'extension des bâtiments à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- les ouvrages d'intérêts généraux,
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 170 m² de superficie hors œuvre net totale,
- les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils répondent aux besoins de l'activité en place et dont les conditions respectent les règles sanitaires et de sécurité en vigueur. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

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

Non réglementé.

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau existant. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

3°/ Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 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.

Sont à proscrire les constructions dont l'architecture, la volumétrie, les matériaux et leur mode de mise en œuvre, se réfèrent à une architecture étrangère à la région.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

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

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine accueillant les équipements ou installations d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée par des aléas miniers - voir plan de zonage.

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

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Seuls sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions liés à l'activité ferroviaire : hangar, bureau, locaux pour la formation, l'industrie, l'entreposage,
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 170 m² de superficie hors œuvre net totale,
- les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils répondent aux besoins de l'activité en place et dont les conditions respectent les règles sanitaires et de sécurité en vigueur. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Dans le périmètre d'aléas miniers repris au plan de zonage, les constructions, installations, etc ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau existant. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

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

l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

3°/ Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH 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.

Sont à proscrire les constructions dont l'architecture, la volumétrie, les matériaux et leur mode de mise en œuvre, se réfèrent à une architecture étrangère à la région.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone, peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

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

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

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réhabilitation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés à l'article 2.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les établissements à usage d'activité industrielle,
- 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 ;
- Les caves et sous-sols sont interdits pour les constructions autorisées à l'article 2.
- Les antennes de téléphonie mobiles.

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

- Les constructions ou opérations sont autorisés dans la mesure où l'aménagement ultérieur de la zone n'est pas compromis.
- L'extension des constructions futures dans les conditions fixées par les articles 3 à 13.

- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où il s'agit d'implanter des activités tertiaires, bureaux, service admissibles à proximité des quartiers d'habitation.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

Le 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.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition.

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Les eaux usées

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau existant. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

3°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont collectées, traitées, stockées sur site par des alternatives au tout tuyau (structure superficielle : chaussée réservoir, noue, tranchée drainante ou toute autres techniques agréées) puis selon la nature des sols :

*infiltrées en profondeur dans les formations crayeuses.

*rejeter en surface par temps sec sous réserve de l'accord du gestionnaire (réseau public, cours d'eau, fossé)

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Généralités :

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

Règles d'implantation :

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 20 mètres depuis la limite d'emprise de la voie.

Les constructions annexes (abris, garage, dépendances) sont autorisés au-delà de la bande de 20 mètres.

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

La construction principale peut être implantée sur la ou les limites séparative ou en retrait dans les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

II Implantation avec marge d'isolement

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative, avec 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.

A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, la distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 2 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser :

- un étage avec un seul niveau dans la hauteur des combles, (Rez-de-chaussée + un étage + Combles)
- deux étages avec combles non aménageables.

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

1/DISPOSITIONS GENERALES

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.

Sont à proscrire les constructions dont l'architecture, la volumétrie, les matériaux et leur mode de mise en œuvre, se réfèrent à une architecture étrangère à la région.

2/DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION HORS ANNEXES, DEPENDANCES ET VERANDAS.

□ Façades

- Les constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en partie avec des matériaux de type brique dans la gamme des rouges ou bois. Il peut s'agir d'une partie minoritaire de l'ensemble de la construction.
- Il est recommandé que la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- Quand le bois est utilisé, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type brique.
- Les abris de jardin en bois sont autorisés ainsi que les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas,...),

□ Toitures

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux de type tuile dans la gamme des rouges ou de couleur ardoise (noir-bleuté) ou en ardoise.

Les toitures terrasse sont autorisées à hauteur de 50 % de l'ensemble de la toiture de la construction principale. Dans ce cas, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type tuile ou en ardoise.

□ Clôtures

1- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale, hors pilastres et portails, ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, il peut être constitué d'une plaque béton ne dépassant pas 20 cm de hauteur.

Cette hauteur maximum de 1,5 mètres peut être augmentée à 2 mètres s'il s'agit d'isoler une terrasse située à l'avant ou latéralement à la construction.

2- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Elles doivent être constituées soit :

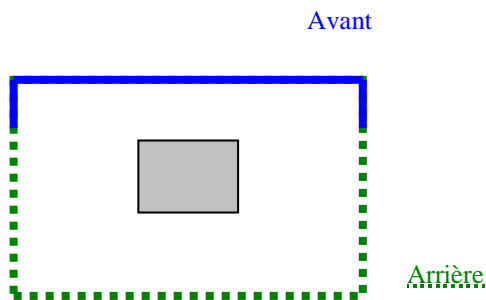
- de haies vives,
- de grilles ou grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées,

- d'un mur plein, l'utilisation de plaques béton est possible,
- de dispositif à claire voie.

De manière générale, les brise vue inesthétiques sont interdits, notamment quand ils sont doublés d'une haie arrivée à maturité.

La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte est autorisée.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.



3/DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

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

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

Toutefois, le constructeur peut aménager sur un terrain à moins de 300 mètres du terrain d'assiette de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

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

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum deux places de stationnement par logement, y compris le garage.

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

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 à 150 m² de bureaux.

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

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat	foyer 1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement.
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m ² de surface de vente

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

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

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

La plantation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

Cette zone est sensible au risque de remontée de nappe. Ce dernier devra être pris en compte lorsque la zone sera ouverte à l'urbanisation.

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

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

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

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

Seuls sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées aux équipements publics d'infrastructure,
- les constructions et installations temporaires et démontables, dans la limite de 20 m² d'emprise uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions annexes à une habitation existante, dans la limite de 20 m² d'emprise.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Les eaux usées

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau existant. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

3°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont collectées, traitées, stockées sur site par des alternatives au tout tuyau (structure superficielle : chaussée réservoir, noue, tranchée drainante ou toute autres techniques agréées) puis selon la nature des sols :

*infiltrées en profondeur dans les formations crayeuses.

*rejeter en surface par temps sec sous réserve de l'accord du gestionnaire (réseau public, cours d'eau, fossé)

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée 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 et d'intérêt collectif.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

Le secteur Ar correspond au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

La zone A comprend un secteur Ah recevant les constructions isolées existantes.

Le secteur Ahr comprend les constructions isolées existantes inscrites dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les secteurs Ar, Ah et Ahr sont inconstructibles en dehors des occupations et utilisations des sols admises à l'article 2.

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

En dehors des secteurs Ah, Ahr et Ar sont admis :

- 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 (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation,...) ne devront pas porter atteinte à l'activité en place ; les activités annexes seront limitées en fonction de l'article L311-1 du code rural.
- 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 dépôts agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Dans les secteurs Ar, sont admis :

- Infrastructures.

Seuls sont autorisés dans le secteur Ah et Ahr :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage principal d'habitation existantes et de leurs annexes.
- La construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.
- Le changement de destination des constructions existantes en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.

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

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

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire 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.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau existant. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le

traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

3°/ Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Règles d'implantation :

Dans la zone A et dans l'ensemble des secteurs, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.
- de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de deuxième catégorie.
- de 6 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de troisième catégorie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites d'emprise des voies ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Ah et Ahr :

Toute ou partie de la construction principale doit être implantée sur l'une des limites séparatives dans les conditions prévues ci après :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

II Implantation avec marge d'isolement

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative avec 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.

A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, la distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 2 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

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

Dans le secteur Ah et Ahr, l'emprise au sol maximum est fixée à 40 %.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+1 ou R+ combles aménagés. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions y compris agricoles ne pourra dépasser 15 mètres, hors ouvrage technique.

Cette règle ne s'applique 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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS A USAGE AGRICOLE

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les volumes et aspects des bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEUR Ah ET Ahr ET LIEES AUX CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION HORS ANNEXES, DEPENDANCES ET VERANDAS.

Sont à proscrire les constructions dont l'architecture, la volumétrie, les matériaux et leur mode de mise en œuvre, se réfèrent à une architecture étrangère à la région.

□ Façades

- Les constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en partie avec des matériaux de type brique dans la gamme des rouges. Il peut s'agir d'une partie minoritaire de l'ensemble de la construction.
- En aucun cas, la brique ne peut être peinte. Il est recommandé que la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...). L'enduit est autorisé en rénovation. Il doit être peint. La couleur des peintures de façades sera choisie dans les teintes des rouges, ocres, blancs ou ton pierre.
- L'utilisation du bois est possible pour les habitations et leurs annexes. Quand le bois est utilisé, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type brique.
- Les abris de jardin en bois sont autorisés ainsi que les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas,...),
- Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction, notamment les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.

□ Toitures

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux de type tuile dans la gamme des rouges ou de couleur ardoise (noir-bleuté) ou en ardoise.

Les toitures terrasse sont autorisées à hauteur de 50 % de l'ensemble de la toiture de la construction principale. Dans ce cas, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type tuile ou en ardoise.

□ Clôtures

1- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale, hors pilastres et portails, ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, il peut être constitué d'une plaque béton ne dépassant pas 20 cm de hauteur.

Cette hauteur maximum de 1,5 mètres peut être augmentée à 2 mètres s'il s'agit d'isoler une terrasse située à l'avant ou latéralement à la construction.

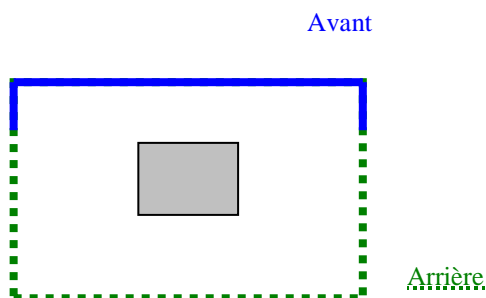
2- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Elles doivent être constituées soit :

- de haies vives,
- de grilles ou grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées,
- d'un mur plein, l'utilisation de plaques béton est possible,
- de dispositif à claire voie.

De manière générale, les brise vue inesthétiques sont interdits, notamment quand ils sont doublés d'une haie arrivée à maturité.

La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte est autorisée.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.



3/DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE.

□ Façades :

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

□ Toitures :

Les toitures seront de couleur rouge-orangée, noire ou bleu ardoise.

□ Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit par des haies vives arbustives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive arbustive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, **hormis sur l'axe de ruissellement identifié sur le plan de zonage, où les clôtures doivent être perméables.** La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont un mètre hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ou des hauteurs supérieures à 1 mètre ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

4/DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

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

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat	foyer 1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas réaliser des plantations régulières ou en chandelles.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préserver voire valoriser ou recréer.

Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

La plantation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Dans les secteurs Ah et Ahr :

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

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

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

La plantation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

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.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

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

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

Le secteur Nj est un secteur de jardin d'agrément.

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 constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les équipements publics d'infrastructure à condition que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone, et notamment son caractère naturel.
- les constructions et installations temporaires et démontables, dans la limite de 20 m² d'emprise uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre,

-Dans le secteur Nj sont autorisés toute construction d'annexes à une construction principale se trouvant en zone urbaine.

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

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

PUBLIC

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

1°/ Accès

Le 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.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition.

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau existant. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

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

l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

3°/ Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En aucun cas les eaux pluviales seront renvoyées vers le réseau d'eau 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, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Généralités :

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

Règles d'implantation :

Les façades avant de la construction principale pourront être édifiées soit :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 3 mètres minimum de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites d'emprise des voies ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

1/DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum deux places de stationnement par logement, y compris le garage.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

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 DOCUMENTAIRES

Cette annexe figure à titre d'information et n'a aucune valeur réglementaire.

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS DES SOLS

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Liste d'essences végétales régionales recommandées pour les jardins d'agrément :

ARBRES

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

ARBUSTES

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

Forsythia
Groseillier à fleurs
Buddleia
Cytise

Forsythia intermedia
Ribes sanguineum
Buddleja davidii
Laburnum anagyroides