

Envoyé en préfecture le 02/02/2023

Reçu en préfecture le 02/02/2023

Publié le

ID : 059-215906223-20221229-2022_073_BIS-DE



Plan Local d'Urbanisme VILLERS-EN-CAUCHIES

Règlement modifié

Approuvé le :	12/07/2021
Modification simplifiée approuvée le :	29/12/2022

*Vue pour être annexé
à la délibération du 29/12/2022*



SOMMAIRE	1
TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES DU PLAN	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	47
LEXIQUE.....	52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES DU PLAN

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Villers-en-Cauchies en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

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°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et 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 111-26) ;

-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.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

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). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

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...

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones :

A - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par l'indice **U**. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions. Elle est distinguée en trois parties :

La zone U correspond à l'espace bâti du centre-bourg, regroupant de l'habitat, des équipements et services qui en sont le complément normal.

Elle comprend quatre secteurs :

Uc correspondant au cimetière,

Ue destiné aux activités économiques,

Uh destiné aux équipements,

Uj correspondant à des fonds de jardins de parcelles bâties.

B – Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice **AU**.

La zone 2AU correspond à des terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à moyen ou long terme sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

La zone 1AUE correspond à des terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à court ou moyen pour une vocation économique ou commerciale.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle correspond à la majeure partie de l'espace consacré à l'activité agricole (terres et bâtiments liés aux exploitations).

D - La zone naturelle est repérée au plan de zonage par la lettre **N**. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone **N stricte** correspond à l'emprise de l'ancienne voir ferrée et aux abords du « Vert Fossé ».

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celle des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et vocations de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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 sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation,
- Des cavités souterraines, soit un risque d'effondrement
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.

- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.

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.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre d'une canalisation de pipeline (servitude I1bis), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U correspond à l'espace bâti du centre-bourg, regroupant de l'habitat, des équipements et services qui en sont le complément normal.

Elle comprend quatre secteurs :

- ✓ **Uc** correspondant au cimetière,
- ✓ **Ue** destiné aux activités économiques,
- ✓ **Uh** destiné aux équipements,
- ✓ **Uj** correspondant à des fonds de jardins de parcelles bâties.

Risques :

La zone U de la commune peut être concernée par :

- un risque d'inondation,
- un risque de remontée de nappe (nappe sub-affleurante au nord du territoire),
- des cavités souterraines, soit un risque d'effondrement. Il est conseillé de réaliser des sondages et d'adapter les techniques de construction.
- un risque de retrait-gonflement des argiles.
- un risque sismique d'aléa 3 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010 : des techniques de construction adéquates doivent être mises en œuvre pour les constructions nouvelles selon leur catégorie d'importance.
- un risque de présence d'engins de guerre,
- des sites basias, susceptibles d'avoir supporté une activité polluante.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection de boisements) et des éléments de patrimoine urbain préservés au titre de l'article L.151-19.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinant un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

En vertu de l'article R.421-17-1, les travaux de ravalement sur un immeuble protégé par l'article L.151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les parcs d'attractions, stands de tir et les pistes de karting à titre permanent,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m² et visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- le camping et le stationnement collectif de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- La création d'élevage d'animaux de toute nature (poulaillers, porcheries, élevage canin...) susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage.
- la création d'établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- L'installation de toute nouvelle activité agricole.

En sus, en secteur Ue, sont interdites les habitations en dehors de celles autorisées sous condition à l'article 2.

En secteur Uh, sont interdits tous types d'occupation ou utilisations du sol en dehors des installations et constructions de type équipement public ou d'intérêt collectif.

En secteurs Uc et Uj, sont interdites toute construction ou installation en dehors de celles autorisées à l'article 2.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, sont interdits les caves et garages en sous-sol.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.

Pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage n'est autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par une essence identique ou choisie parmi les essences végétales locales annexées au présent règlement.

Pour les ouvrages hydrographiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Le comblement de ces ouvrages est interdit. Leur entretien est obligatoire.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans la zone U, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Excepté en secteur Uj, les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les riverains et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,
- la création, la transformation et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction après sinistre, sous réserve de respect des règles du PLU.
- 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

En sus, en secteur Ue, sont admis les bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation et leurs annexes s'ils sont indispensables pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités ou usages autorisés dans cette zone.

En secteur Uj, sont admises les extensions et les annexes aux bâtiments existants situés sur la même unité foncière, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m² d'emprise au sol et que leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,20 m et à l'égout 2.50 m par rapport au sol naturel.

Sont admises dans le secteur Uc les constructions et installations uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement du cimetière.

Dans les secteurs de risque de cavité souterraine, il sera fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme¹ pour toute nouvelle construction (y compris annexe), extension ou changement de destination. Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la prise en compte de l'instabilité du sous-sol, par exemple au moyen de sondages et par la mise en œuvre des dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

¹ « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réhausse de la construction autorisée et à la réhausse de ses accès.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les aménagements réalisés doivent satisfaire à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1 - Accès :

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) En bordure de la RD114 et RD74, les accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres de la limite de la voie.

2 - Voirie :

1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation sécurisée des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
- comprendre une largeur suffisante pour le stationnement unilatéral de véhicules et pour la circulation sécurisée des piétons.

2) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Elles ne peuvent desservir plus de 10 logements ni avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

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

b) eaux résiduaires des activités

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

c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte prévu à cet effet. En dehors des secteurs à risque d'effondrement de cavité, l'infiltration à la parcelle et les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...) sont à privilégier, quand la nature du sol le permet.

En secteur sujets au risque d'effondrement de cavité, l'infiltration à la parcelle est conditionnée à la réalisation d'études préalables permettant de s'assurer que le terrain n'est pas sujet au risque d'effondrement de cavités. Si l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans le réseau sera obligatoire et devra se faire à débit limité :

- pour les opérations de plus de 500m², le débit maximal sera de 2l/s/ha.
- pour les opérations de moins de 500m² ou en cas de dent creuse, le débit devra être inférieur ou égal à 2l/s.

En secteur sujet au risque d'effondrement de cavité, les ouvrages destinés au tamponnement des eaux devront être étanches et prévoir un rejet à débit limité au réseau, sauf si des études préalables démontrent l'absence de tout risque d'effondrement.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES DES VOIES PUBLIQUES ou PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation

La façade avant des constructions principales doit être implantée :

- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul compris entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Si une construction principale existante ne respecte pas ces caractéristiques, les extensions ou annexes peuvent soit s'implanter avec le même recul que la façade existante, soit respecter les dispositions d'implantation ci-dessus.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ue, les constructions doivent observer un recul équivalant à au moins la hauteur du bâtiment au point le plus haut, sans être inférieur à 6m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, qui peut être réalisée sur le même emplacement.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation

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

La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 10 mètres carrés et 3,20 mètres de hauteur.

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la construction est autorisée en limites séparatives.

A l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de reconstruction.

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

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

Sauf contraintes techniques dûment motivées, une distance minimale de 4 mètres doit être aménagée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 3 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3,20 mètres. Cette distance est portée à 6m lorsqu'il s'agit de deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ue, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%. Si la limite d'emprise au sol est déjà atteinte, la création d'annexe et d'extension est admise dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser :

- 20% d'emprise au sol pour toute unité foncière de plus de 500m²,
- 30% d'emprise au sol pour toute unité foncière de moins de 500m².

Si la limite d'emprise au sol est déjà atteinte, la création d'annexe et d'extension est admise dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone U et le secteur Ue :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée (R+1+C).

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel, 12 mètres bâtiments liés à une activité agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre, qui peut être réalisée à l'identique.

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

Dans le secteur Uj :

La hauteur absolue des constructions autorisées ne doit pas dépasser 3.20 mètres par rapport au sol naturel avant aménagement, et 2,50 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

A défaut d'étude topographique démontrant que la construction projetée peut s'affranchir des règles de réhausse édictées tout en garantissant la sécurité des personnes et des biens au regard du risque inondation, les constructions, en dehors des extensions et abris de jardin, doivent présenter une réhausse de 30cm de leur premier plancher par rapport au sol naturel en zone d'aléa faible, de 50cm en zone d'aléa fort.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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

Toute intervention sur un élément identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

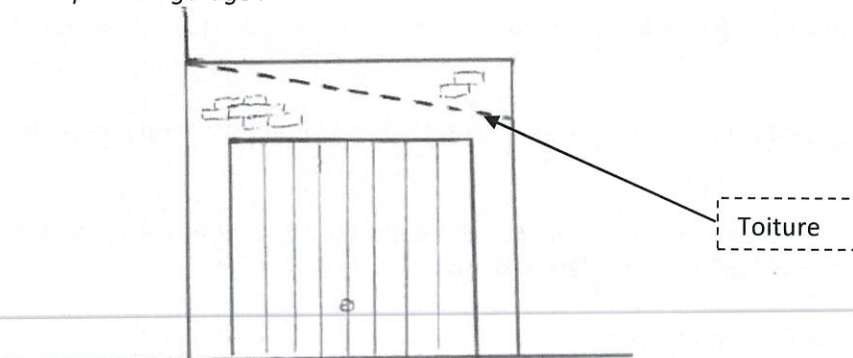
De manière générale, pour les façades, les toitures et les clôtures, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une utilisation harmonieuse et qualitative, et d'une bonne intégration dans l'environnement paysager.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Sont interdits :

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...),
- L'aspect du crépi et de l'enduit visible depuis le domaine public, sauf s'ils couvrent moins de 10% des surfaces visibles depuis le domaine public, sauf cas particulier d'une isolation par l'extérieur.
- Les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés,
- Les toitures à pente unique ou double pente dissymétrique, sauf dans le cas de toitures végétalisées, ou dans le cas d'une extension ou d'une annexe non visible depuis le domaine public. Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes ou les extensions visibles depuis le domaine public uniquement si elles sont masquées par un mur droit.

Exemple d'un garage :



- Les matériaux d'aspect brillant en toiture.
- Pour les éléments de patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU, la suppression des éléments d'ornementation, des éléments en saillie ou en retrait et des modénatures.

2 - Dispositions particulières

Façades

Les teintes dominantes des façades doivent être choisies parmi celles de la palette annexée au présent règlement ou justifier d'une bonne intégration dans le paysage urbain immédiat. Les façades doivent présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, associée ou non à un matériau présentant l'aspect de la pierre blanche locale. Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, d'autres matériaux peuvent être utilisés en harmonie avec l'environnement immédiat, (enduits et bardage bois d'essence naturelle), en conservant a minima 25% de briques.

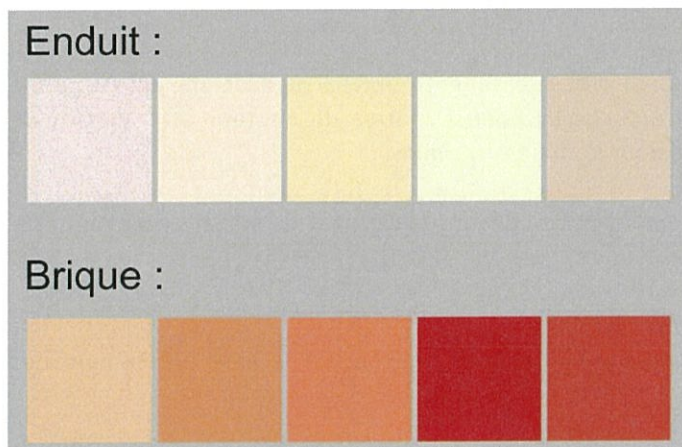
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, l'aspect des matériaux d'origine doit être conservé s'il s'agit de brique dans la gamme des rouges ou brun et/ou de pierre blanche. De plus, le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés. La forme en arceaux des fenêtres existantes doit être conservée.

Les extensions et annexes de constructions existantes doivent être réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou présenter l'aspect du bois ou du verre.

Les constructions à usage d'activités peuvent également être réalisées en bardage métallique de teinte foncée et mate, ou présenter l'aspect du bois.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

Les couleurs des façades seront dans les tons suivants :



Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile dans la gamme des rouges ou de l'ardoise de teinte mate et sombre. Les toitures de chaume ou végétalisées sont également autorisées.

Les fenêtres de toit visibles depuis le domaine public sont interdites, mais les lucarnes sont autorisées.

L'installation de panneaux photovoltaïques visibles du domaine public est tolérée, si ceux-ci s'intègrent de par leur aspect à la toiture sur laquelle ils sont posés.

Installations diverses

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, masquées par une haie végétale composée d'essences végétales locales, ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

L'installation d'antennes paraboliques et de systèmes de climatisation est interdite en façade visible depuis le domaine public.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Clôtures

→ Clôtures situées sur rue et sur les marges de recul :

- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des essences locales.

- Les clôtures nouvelles peuvent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres maximum,
 - Ou
 - D'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur,
 - Ou
 - D'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- Et peuvent être doublées d'une haie d'essences locales.

D'autres types de clôtures sont acceptés si elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement immédiat et à la construction principale.

→ Clôtures situées en fond de parcelle et en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les murs d'intimité seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur. Il n'est pas fixé de longueur limite pour les haies végétales.

Afin de bénéficier d'une place de stationnement privée devant la clôture, les portails pourront être implantés en retrait de celle-ci, sur le domaine privé.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique pour laisser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE U 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aménagements réalisés doivent satisfaire à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement sur la propriété en plus du garage. En cas d'absence de garage, au moins deux places

de stationnement par logement sur la propriété sont exigées. De plus, il sera prévu 3 places de stationnements dédiés aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de service, de commerce, d'artisanat et de bureaux, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de locaux sur la propriété. En outre, pour les entreprises, il doit être aménagé sur le terrain des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

2 - Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, voirie ou espace de stationnement doivent être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies végétales doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

En dehors des zones à risque d'effondrement de cavités, les espaces de stationnement ouverts au public doivent être réalisés avec des moyens favorisant l'infiltration des eaux.

Pour l'espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des essences végétales locales équivalentes. La vocation d'espace vert doit être conservée. Seuls des aménagements légers peuvent y être autorisés, sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans l'environnement immédiat.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE U 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est essentiellement destinée aux activités économiques ou commerciales peu nuisantes.

Risques :

La zone 1AUE de la commune peut être concernée par :

- un risque sismique d'aléa 3 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010 : des techniques de construction adéquates doivent être mises en œuvre pour les constructions nouvelles selon leur catégorie d'importance.
- un risque de présence d'engins de guerre.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les parcs d'attractions, stands de tir et les pistes de karting à titre permanent,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m² et visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- La création d'élevage d'animaux de toute nature (poulaillers, porcheries, élevage canin, ...) susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage.
- la création d'établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- L'installation de toute nouvelle activité agricole.
- les habitations en dehors de celles autorisées sous condition à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans la zone 1AUE, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (incendie, explosion...) ou de nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux...) de nature à les rendre intolérables dans la zone,
- la reconstruction après sinistre,
- 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes s'ils sont indispensables pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités ou usages autorisés dans cette zone.
- les clôtures respectant les prescriptions de l'article 1AUE11.
- les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis ainsi que leur modification ou leur surélévation si elles répondent à des exigences techniques. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les aménagements réalisés doivent satisfaire à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1 - Accès :

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) En bordure de la RD114, un seul accès ne peut être autorisé et doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres de la limite de la voie.

2 - Voirie :

1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation sécurisée des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres ;
- comprendre une largeur suffisante pour le stationnement unilatéral de véhicules et pour la circulation sécurisée des piétons.

2) Les voies en impasse définitives sont interdites. Les voies en impasse provisoires créées dans le but d'être prolongées dans une phase d'urbanisation ultérieure du projet d'aménagement d'ensemble, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

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

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

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

b) eaux résiduaires des activités

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

c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte prévu à cet effet. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 – Réseaux divers

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à 20 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD114, et 15 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de toute construction par rapport aux limites séparatives doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Sauf contraintes techniques dûment motivées, une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation autorisées et de leurs annexes ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée (R+1+C).

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités autorisées ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

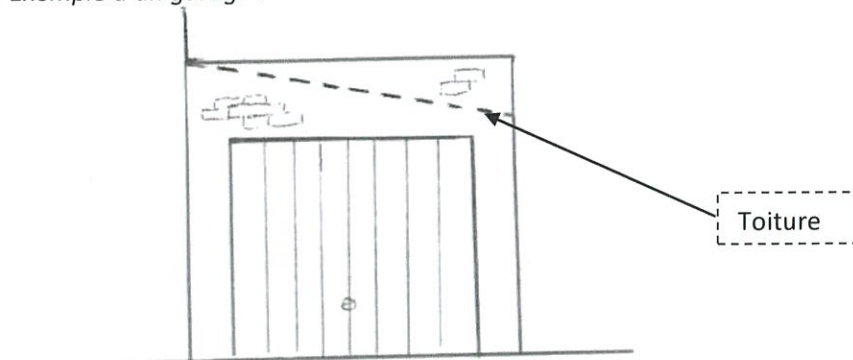
1- Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 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 interdits :

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...),
- L'aspect du crépi et de l'enduit visible depuis le domaine public, sauf s'ils recouvrent moins de 50% des surfaces visibles depuis le domaine public,
- Les toitures à pente unique ou double pente dissymétrique, sauf dans le cas de toitures végétalisées, ou dans le cas d'une extension ou d'une annexe non visible depuis le domaine public. Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes ou les extensions visibles depuis le domaine public uniquement si elles sont masquées par un mur droit.

Exemple d'un garage :



- Les couleurs vives ou brillantes.

2 – Dispositions particulières

Façades

Les constructions à usage d'activités peuvent également être réalisées en bardage métallique de teinte foncée et mate, ou présenter l'aspect du bois.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques visibles du domaine public est tolérée, en cas d'impératif technique justifié et si ceux-ci s'intègrent de par leur aspect à la toiture sur laquelle ils sont posés.

Installations diverses

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, masquées par une haie végétale ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

L'installation d'antennes paraboliques et de systèmes de climatisation est interdite en façade des constructions visibles depuis le domaine public.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Clôtures

→ Clôtures situées en façade et en bordure de voie publique :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies ni aux sorties des établissements. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure de voie, sauf impératif technique justifié, pour lequel elle pourra être portée à 2,50 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être végétalisées grâce à l'emploi d'essences locales.

En limite d'emprise des voies, les clôtures ne doivent être composées que d'aménagements paysagers.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Les aménagements réalisés doivent satisfaire à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de locaux sur la propriété. En outre, il doit être aménagé sur le terrain des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, voirie ou espace de stationnement doivent être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies végétales doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les espaces de stationnement ouverts au public doivent être réalisés avec des moyens favorisant l'infiltration des eaux.

En limite des zones U et de la zone A, une haie d'essences locales (arbres, arbustes...) homogène, persistante ou marcescente, doit être plantée afin d'assurer la transition entre cet espace bâti et les espaces naturels alentours.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE 1AUE 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation à long terme à vocation d'habitat après modification ou révision du P.L.U.

La zone est en partie couverte par une servitude d'utilité publique INT1 (cimetière).

ARTICLE 2AU.1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite tant que le PLU n'a pas été modifié pour transformer la zone 2AU en zone 1AU.

En sus, sont interdits dans toute la zone :

- les parcs d'attractions, stands de tir et les pistes de karting à titre permanent,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m² et visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- le camping et le stationnement collectif de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- La création d'élevage d'animaux de toute nature (poulaillers, porcheries, élevage canin...) susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage.
- la création d'établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- la création de bâtiment d'activité artisanale,
- les entrepôts,
- l'installation de toute nouvelle activité agricole.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL soumises à DES conditions PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous ne seront admises que sous ces conditions et seulement une fois que la zone 2AU aura évolué en zone 1AU.

2 – Seront admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les riverains et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,

- 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les aménagements réalisés doivent satisfaire à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1 - Accès :

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- c) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- d) En bordure de la RD74 et RD45, les accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres de la limite de la voie.

2 - Voirie :

- 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation sécurisée des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
 - toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
 - comprendre une largeur suffisante pour le stationnement unilatéral de véhicules et pour la circulation sécurisée des piétons.
- 2) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Elles ne peuvent desservir plus de 10 logements ni avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

ARTICLE 2AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

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

b) eaux résiduaires des activités

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

c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte prévu à cet effet. L'infiltration à la parcelle et les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...) sont à privilégier, quand la nature du sol le permet.

ARTICLE 2AU. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

La façade avant des constructions principales doit être implantée avec un recul compris entre 5 mètres minimum et 15 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les extensions ou annexes doivent s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la façade avant de la construction principale.

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

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de

la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 10 mètres carrés et 3,20 mètres de hauteur.

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la construction est autorisée en limites séparatives.

A l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

ARTICLE 2AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf contraintes techniques dûment motivées, une distance minimale de 4 mètres doit être aménagée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 3 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3,20 mètres. Cette distance est portée à 6m lorsqu'il s'agit de deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE 2AU. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée (R+1+C).

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

ARTICLE 2AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

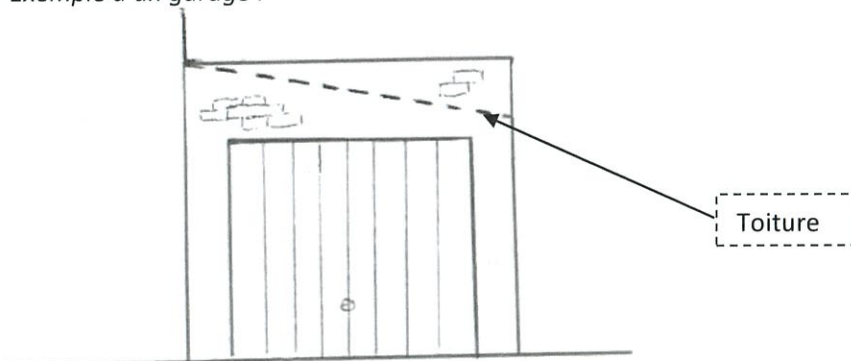
1 - Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 interdits :

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...),
- L'aspect du crépi et de l'enduit visible depuis le domaine public,
- Les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés,
- Les toitures à pente unique ou double pente dissymétrique, sauf dans le cas de toitures végétalisées, ou dans le cas d'une extension ou d'une annexe non visible depuis le domaine public. Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes ou les extensions visibles depuis le domaine public uniquement si elles sont masquées par un mur droit.

Exemple d'un garage :



- Les matériaux d'aspect brillant en toiture.

2 - Dispositions particulières

Façades

Les teintes dominantes des façades doivent être choisies parmi celles de la palette annexée au présent règlement et permettre une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, associée ou non à un matériau présentant l'aspect de la pierre blanche locale.

Les extensions et annexes doivent être réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou présenter l'aspect du bois ou du verre.

Les constructions à usage d'activités peuvent également être réalisées en bardage métallique de teinte foncée et mate, ou présenter l'aspect du bois.

Le choix des couleurs doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile dans la gamme des rouges ou de l'ardoise de teinte mate et sombre. Les toitures de chaume ou végétalisées sont également autorisées.

Les ouvertures en toiture visibles depuis le domaine public sont interdites, excepté s'il s'agit de lucarne(s)².

L'installation de panneaux photovoltaïques visibles du domaine public est tolérée, si ceux-ci s'intègrent de par leur aspect à la toiture sur laquelle ils sont posés.

Installations diverses

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, masquées par une haie végétale composée d'essences végétales locales, ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

L'installation d'antennes paraboliques et de systèmes de climatisation est interdite en façade visible depuis le domaine public.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Clôtures

→ Clôtures situées sur rue et sur les marges de recul :

- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des essences locales.

- Les clôtures nouvelles peuvent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur de 0.7 mètre maximum,
- ou
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0.7 mètre, doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1.4 mètres de hauteur.

→ Clôtures situées en fond de parcelle et en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec le bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales.

Afin de bénéficier d'une place de stationnement privée devant la clôture, les portails pourront être implantés en retrait de celle-ci, sur le domaine privé.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.

² Une **lucarne** est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. Un **chien-assis** est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le **chien assis** est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ».

ARTICLE 2AU. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aménagements réalisés doivent satisfaire à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement sur la propriété en plus du garage. En cas d'absence de garage, au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété sont exigées. De plus, il sera prévu 1 place de stationnement dédiée aux visiteurs par logement.
- Pour les constructions à usage de service, de commerce et de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de locaux sur la propriété. En outre, pour les entreprises, il doit être aménagé sur le terrain des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

2 - Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE 2AU. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, voirie ou espace de stationnement doivent être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies végétales doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les espaces de stationnement ouverts au public doivent être réalisés avec des moyens favorisant l'infiltration des eaux.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole.

Cette zone peut être concernée par un risque d'inondation (remontée de nappe, accumulation, ruissellement) et par un risque d'effondrement de cavités.

La présence potentielle d'engins ou de munitions de guerre enfouis dans le sous-sol nécessite une attention particulière lors d'affouillements ou d'exhaussement, travaux de terrassement ou de labours.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2 sont interdits.

En sus, en secteur à risque inondation, sont interdits :

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars,
- Les constructions légères de loisir,
- Tout affouillement ou exhaussement à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les sous-sols et caves,
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets,
- Les activités de production ou de transformation, ainsi que le stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

Pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1-Rappel :

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les bâtiments à usage d'activité agricole doivent respecter les conditions de distance en vigueur, notamment en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et au règlement sanitaire départemental.

2 – Sont admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

- La création, la transformation et l'extension de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts temporaires de matériaux nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter toute nuisance polluante et visuelle.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis ainsi que leur modification ou leur surélévation si elles répondent à des exigences techniques. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune sont également autorisées.

Les affouillements et exhaussements, liés aux travaux hydrauliques et d'irrigation ou nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées.

En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation :

Pour être placées en sécurité, les constructions doivent présenter une rehausse de 50 cm de leur premier plancher par rapport la cote maximale atteinte par l'eau.

Dans les secteurs de risque de cavité souterraine, il sera fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme³ pour toute nouvelle construction, extension ou changement de destination. Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la prise en compte de l'instabilité du sous-sol, par exemple au moyen de sondages et par la mise en œuvre des dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :

Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable et la défense incendie.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- La nouvelle destination ne peut être une habitation, ni une industrie et ne doit pas entraîner de nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

³ « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

- Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - Accès :

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) En bordure de la RD114. Tout accès créé doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres de la limite de la voie.

2 - Voirie :

Les voies doivent être adaptées aux besoins de la construction projetée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis à condition que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires agricoles

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

c) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte prévu à cet effet. L'infiltration à la parcelle et les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...) sont à privilégier quand la nature du sol le permet.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Le long des routes départementales, ce recul est porté à :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des routes de troisième catégorie.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts).

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

En limite de zones U et 2AU, la distance minimale est portée à 30m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

Toutefois l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sur une même parcelle, sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage + un niveau de combles aménageables ou non, sur rez-de-chaussée (R+1+C).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres, sauf contrainte technique ou éléments de bâtiments de faible emprise.

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un équipement d'intérêt collectif ou un service public. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de lignes électriques sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation :

A défaut d'étude topographique démontrant que la construction projetée peut s'affranchir des règles de réhausse édictées tout en garantissant la sécurité des personnes et des biens au regard du risque inondation, les constructions, en dehors des extensions et abris de jardin, doivent présenter une réhausse de 30cm de leur premier plancher par rapport au sol naturel en zone d'aléa faible, de 50cm en zone d'aléa fort.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

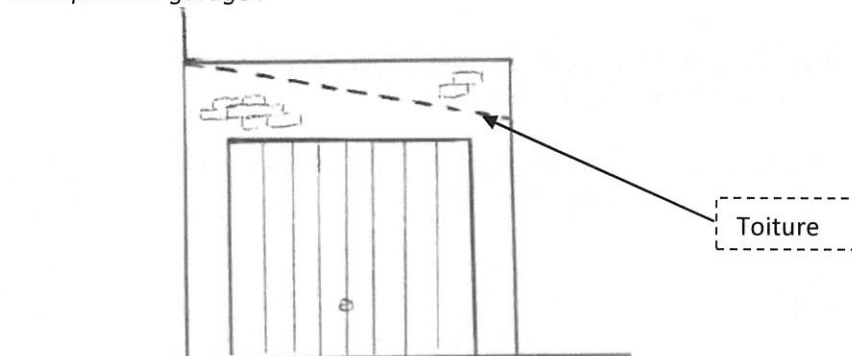
1 - Principe général :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

Sont interdits :

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...),
- L'aspect du crépi et de l'enduit visible depuis le domaine public, sauf s'ils recouvrent moins de 30% des surfaces visibles depuis le domaine public,
- Les toitures à pente unique ou double pente dissymétrique, sauf dans le cas de toitures végétalisées, ou dans le cas d'une extension ou d'une annexe non visible depuis le domaine public. Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes ou les extensions visibles depuis le domaine public uniquement si elles sont masquées par un mur droit.

Exemple d'un garage :



- Les matériaux d'aspect brillant en toiture ou en façade.

2 – Dispositions particulières

Façades

Les constructions à usage agricole peuvent présenter l'aspect de la brique rouge, ou être d'aspect métallique de teinte foncée et mate, ou présenter l'aspect du bois.

L'installation de panneaux photovoltaïques visibles du domaine public est autorisée si ceux-ci s'intègrent de par leur aspect à la toiture sur laquelle ils sont posés.

Installations diverses

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, masquées par une haie végétale composée d'essences végétales locales, ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager d'essences locales (voir liste en annexe) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

Les espaces de stationnement ouverts au public doivent être réalisés avec des moyens favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone **N stricte** correspond aux abords des cours d'eau et aux espaces boisés remarquables.

Cette zone est concernée par des axes de ruissellement.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés, et protection des boisements).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute installation, construction ou utilisation des sols, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations de services publics ou équipements collectifs nécessaires à la gestion et l'entretien des réseaux électriques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis ainsi que leur modification ou leur surélévation si elles répondent à des exigences techniques. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les affouillements ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation d'ouvrage hydrographique permettant la gestion du risque inondation.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales.

Pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Pour les ouvrages hydrographiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Le comblement de ces ouvrages est interdit. Leur entretien est obligatoire.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les aménagements réalisés doivent satisfaire à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie

La voirie doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Néant.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

Néant

b) eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte prévu à cet effet mais les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...) sont à privilégier, quand la nature du sol le permet.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

Toute construction ou installation doit observer un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Sauf contraintes techniques dûment motivées, une distance minimale de 4 mètres doit être aménagée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt de sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 et à mobilité réduite.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent obligatoirement être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les espaces de stationnement doivent être réalisés avec des moyens favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

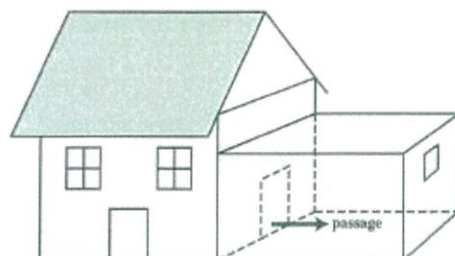
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ

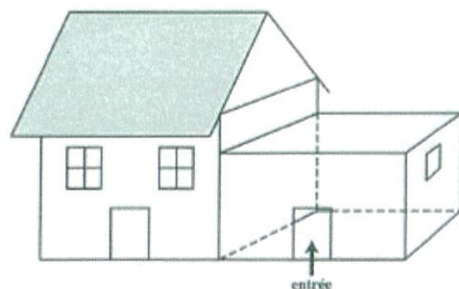


ANNEXE

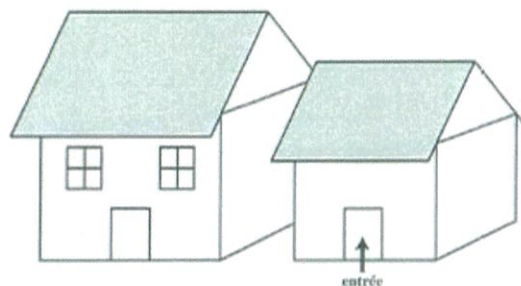
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



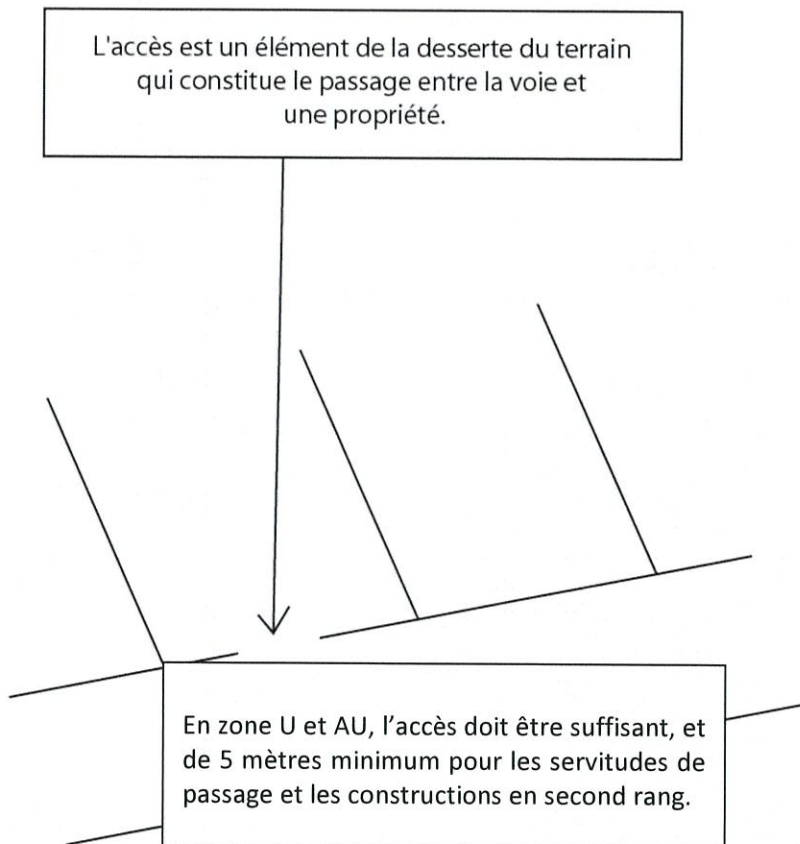
ou



Transparence hydraulique : aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux...

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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



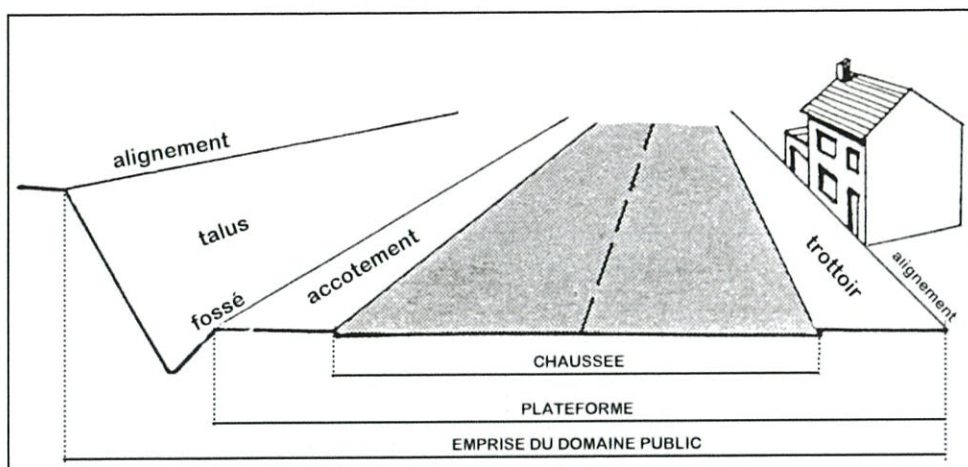
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



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

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

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

Illustration : implantation par rapport à l'alignement :

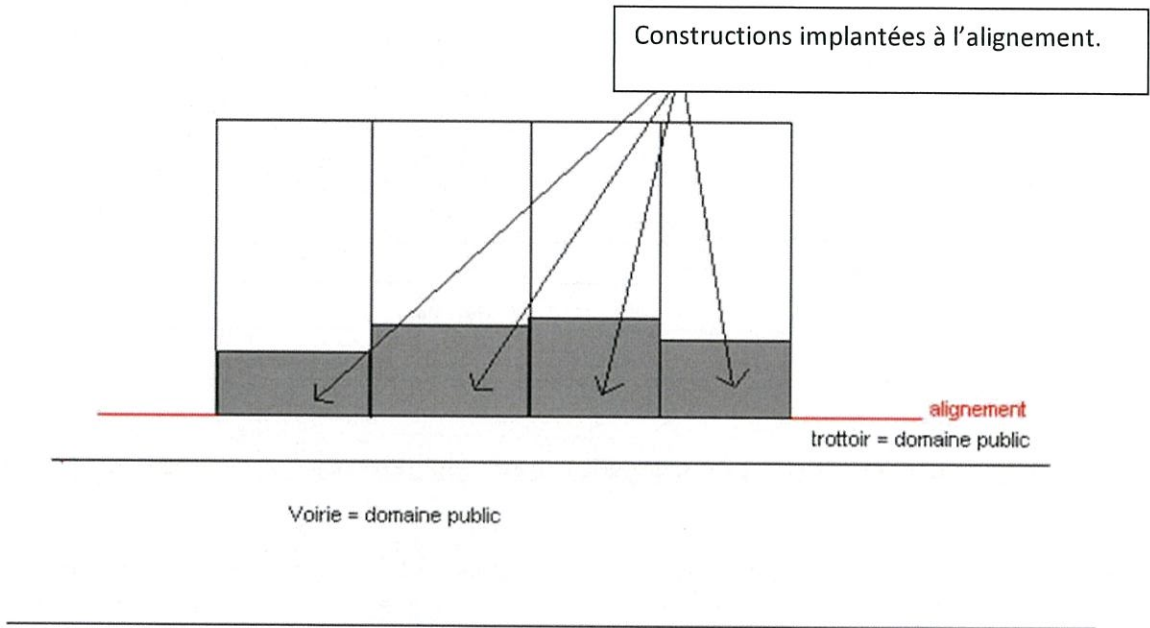
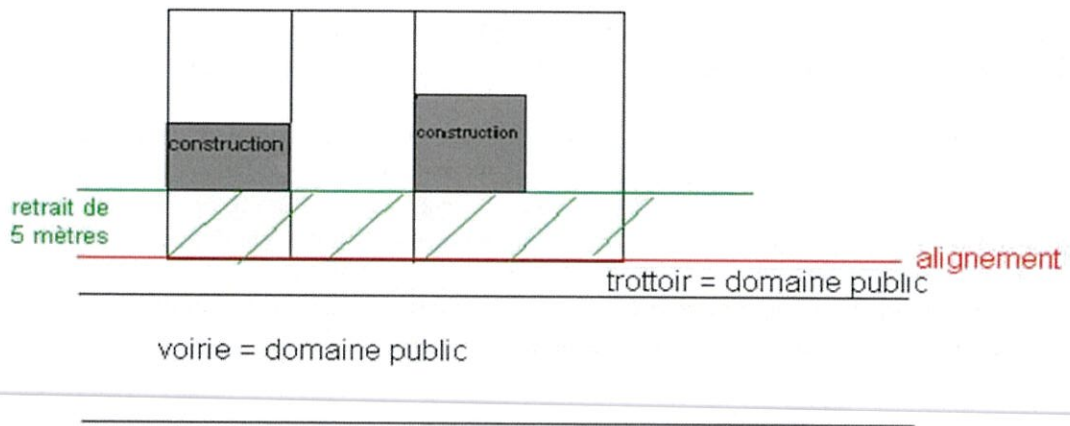


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



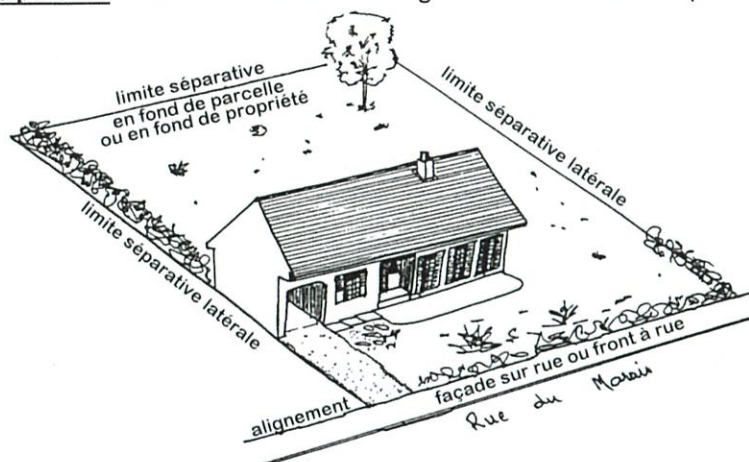
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

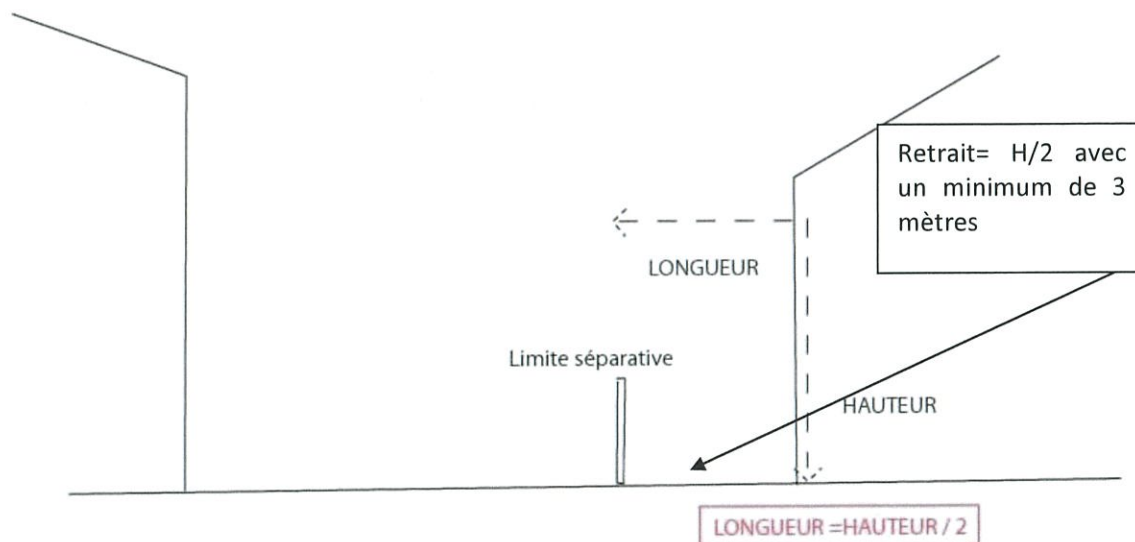
Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait ou marge d'isolement = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation en retrait



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol = L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

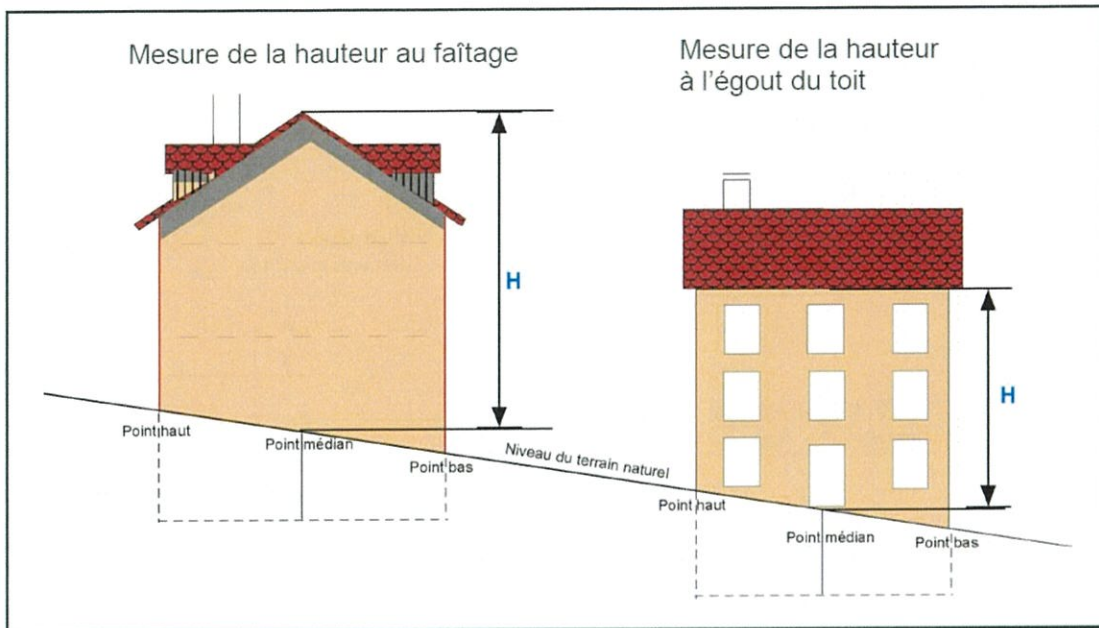


Illustration : faîtage, égout principal du toit

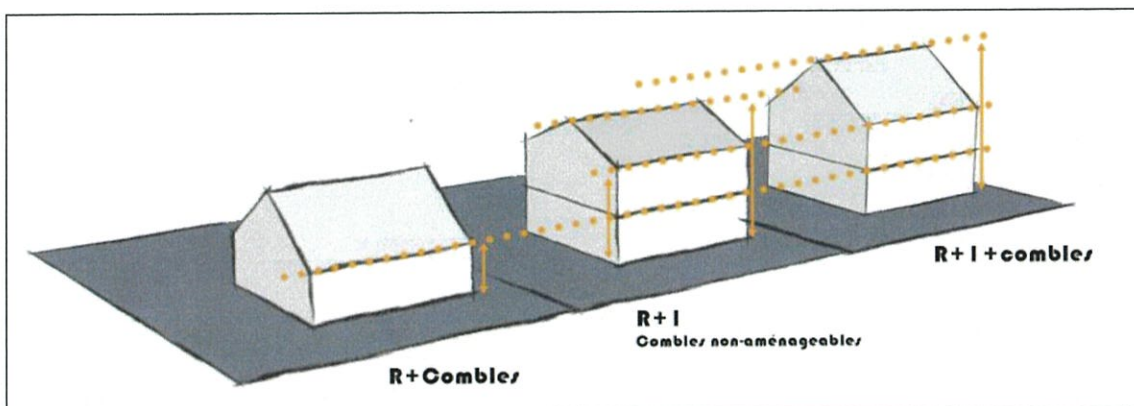
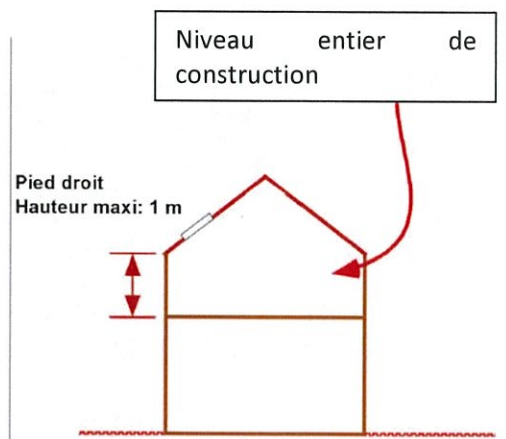
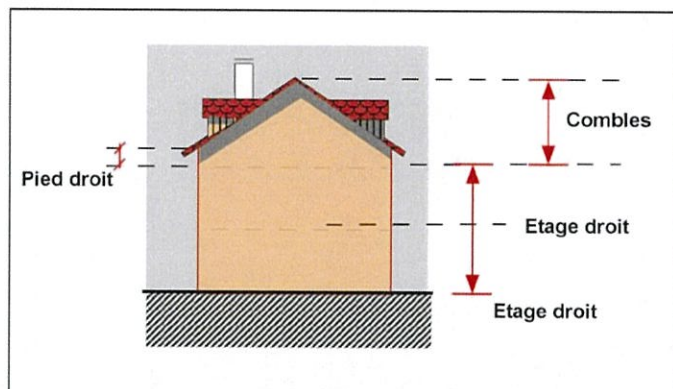


Illustration : hauteur mesurée en étage

Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Enduit :



Brique :



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

Liste des essences locales pouvant être recommandées dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme
--

Arbres et arbustes caducs

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)(soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Groseillier sanguin (*Ribes sanguineum*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Seringat (*Philadelphus coronarius*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbustes persistants et semi-persistants

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- If (*Taxus baccata*)

Plantes grimpantes

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wisteria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)
- Lierre commun (*Hedera helix*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)

