DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions générales

SOUS TITRE 1 Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Portée respective du règlement et des législations
Article DG 3	Adaptations mineures
Article DG 4	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 5	Division du territoire en zones
Article DG 6	Rappel des procédures A.D.S.

SOUS TITRE 2 Dispositions générales d'ordre technique

Article DG 7	Définitions de base
Article DG 8	Accès et voirie
Article DG 9	Desserte par les réseaux
Article DG 10	Réseaux de télécommunications
Article DG 11	Protection incendie
Article DG 12	Stationnement des caravanes
Article DG 13	Aspects extérieurs

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA
Zone UB
Zone Ue

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N et sous secteurs Nh et NL
Zone NL

TITRE 1

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-21 du code de l'urbanisme.

Le présent TITRE 1 est composé de deux parties :

Le sous-titre 1, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

Le sous-titre 2, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS T I T R E 1

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA CHAPELLE EN LAFAYE Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

a) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (d'ordre public) :

R 111.2: refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

R 111.3.2: refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R 111.4 : refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité,

R 111.14.2: délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement,

R 111.15: directives d'aménagement national,

R 111.21 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

En outre restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111-7 à L 111-11 inclus, L 123.5, L 313.2 (alinéa 2), R 111-26.1 et R 111-26.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations:

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L 111.10),
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés " et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2, alinéa 2).

Reste applicable également l'article L 300.2 relatif à la concertation lancée dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, notamment lorsque tout ou partie d'une zone d'urbanisation future est ouverte à l'urbanisation.

b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique: créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Local d'Urbanisme,
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements,
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées,
- La loi n 65.409 du 28 mai 1965 relative aux dispositions applicables aux constructions édifiées au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau,
- La loi n 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- La loi n 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection des paysages,
- La loi n 76.629 du 10 juillet 1976 sur la protection de la natures paysages
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présente PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes:

- Le Code de la Santé Publique,
- Le Code Civil,
- Le Code de la construction et de l'habitat.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code des collectivités territoriales,
- Le Code rural et forestier,
- Le Code de l'environnement,
- Le Règlement Sanitaire Départemental,
- etc...

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement; à l'issu de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement seraient plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU. en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

ARTICLE DG 3 - ADAPTATIONS MINEURES**a) Selon l'article L 123.1 I du Code de l'Urbanisme**

“Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes”.

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

ARTICLE DG 4 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

Pour les monuments du patrimoine local d'intérêt collectif, la reconstruction à l'identique pour la même destination peut être autorisée.

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les trois ans suivant le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de trois ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

a) **LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement:

- zone UA, zones denses de bâti ancien correspondant au bourg et au hameau de Joanziecq
- zone UB, zones d'extension située à la périphérie du bourg (Le Monty-Verchère).
- zone Ue, zone d'activité artisanale.

b) **LES ZONES AGRICOLES** à protéger, en raison notamment de la valeur agricole des terres.

- zone A : secteur agricole.

d) **LES ZONES NATURELLES A PROTEGER** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique:

- zone N : zone naturelle correspondant aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d'esthétique ou d'environnement.
- Et sous secteurs : Nh ; zone bâtie à urbanisation limitée et NL ; réservée à des installations d'activité de loisir.

ARTICLE DG 6 - RAPPEL DE PROCEDURES A.D.S. (APPLICATION DU DROIT DES SOLS) APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS DU SOL.

Les actes d'application du droit des sols (ADS), à savoir permis de construire, déclarations de travaux, certificats d'urbanisme, permis de démolir, déclarations de clôtures sont réglementés par le code de l'urbanisme.

S O U S T I T R E 2

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 7- DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

SURFACE DE PLANCHER

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, a confirmé la substitution de la « surface de plancher », à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est **entrée en vigueur à compter du 1er mars 2012**. A compter de cette date, la « **surface de plancher** » sera l'**unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « **surface de plancher** » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée,
- une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines ou alignement opposé.

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la verticale du point le plus haut de la terrasse ou de l'égout du toit. Les ouvrages techniques, tels que cheminées et autres superstructures telles que cages d'ascenseur sont exclus.

La hauteur relative d'un bâtiment ne doit pas être supérieure:

- à la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure de voies publiques ou privées ($H = L$)
- au double de la distance comptée horizontalement par rapport aux limites séparatives du terrain pour les autres implantations ($H = 2L$).

Sauf dans les cas d'implantation en limite autorisée.

Cette hauteur relative ne s'applique pas en zone U compte tenu du tissu urbain très dense du centre bourg.

ARTICLE DG 8 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique. Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Limitations des accès

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser sa manoeuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération).

Les marges de recul sont symbolisées sur les plans de zonage ainsi que les valeurs correspondantes le long des routes départementales.

Les nouvelles constructions devront s'implanter au moins à 15 mètres de l'axe des routes départementales RD 44, RD 14 et RD 96 pour toutes les constructions au-delà des portes d'agglomération.

- à 8 mètres de l'axe des voies communales.

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au delà des portes d'agglomération:

Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide. (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs

mis en place devront être agréés par le Conseil général (Délégation aux infrastructures).

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales:
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Mesures concernant le stationnement

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le stationnement est interdit aux poids lourds sauf sur les emplacements autorisés.

ARTICLE DG 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Discontinuité

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

ARTICLE DG 10 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Selon l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973, modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 11 - RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La commune doit fournir aux Services d'Incendie et de Secours, en 3 exemplaires, un plan topographique au 1/10000e avec:

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public doivent avoir un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI-21 3 ou débit de l 7Vseconde) à implanter soient alimentés correctement.

La distance maximum entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 m en agglomération et 800 m hors agglomération.

ARTICLE DG 12- RAPPEL DE LA REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT DES CARAVANES (article R 443 et suivants du Code de l'Urbanisme)

DEFINITION

Est considéré comme caravane, le véhicule qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R 443-2). Sinon, son implantation doit être autorisée par un permis de construire (L 421-1) qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

INTERDICTION

Le stationnement des caravanes peut être interdit par arrêté en dehors des terrains aménagés si les modes d'occupation du sol sont de nature à porter atteinte:

- à la sécurité publique,
- à la salubrité publique,
- aux paysages,
- aux activités agricoles,
- à la conservation des milieux naturels (R 443-3 et R 443-10).

Lorsqu'il n'y a pas de terrain aménagé sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par exemple : nomades), mais la durée du stationnement peut être limitée de 2 à 15 jours, et doit prévoir des mesures de signalisation pour être opposable aux usagers (R 443-3).

AUTORISATION

Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation, délivrée par Monsieur le Maire au nom de la commune, sauf:

- sur les terrains aménagés à cet effet,
- sur les aires de stationnement ouvertes au public,
- sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes, eux-mêmes soumis à des autorisations (R 442-1 et suivants),
- dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE DG 13- ASPECT EXTERIEUR**EN TOUTE ZONE****Règles générales :**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

DG 13-1. RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURÉLEVATIONS, MODIFICATIONS

(Quel que soit l'usage)

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine. Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.

-les éléments d'architecture anciens présentant un caractère ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

-les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

-les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

-autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

-il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalement les façades, de faire ressortir l'appareillage originel quant il a été conçu et mis en œuvre pour cela, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en œuvre à la taloche puis gratté ou brossé.

-les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

-les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

-les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

-les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite, posées sur

litez voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet, de forme canal, romane ou similaire sauf si l'architecture d'origine a été conçue avec un autre matériau (ardoise par exemple).

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : panneaux solaires ou photovoltaïques ou tuiles photovoltaïques) seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant les toitures et les façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

DG13-2. CONSTRUCTIONS NEUVES

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

-les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

-doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...

-les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 1,50 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont du bâtiment n'est pas réglementée.

-les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

-les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

-les bâtiments d'activité ou de service devront s'intégrer dans le tissu urbain existant.

-les constructions neuves d'expression contemporaines sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues à l'article DG.13.3.

-les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer des panneaux solaires ou photovoltaïques ou des tuiles photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la façade ou à la toiture sauf contrainte technique justifiée.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : panneaux solaires ou photovoltaïques ou tuiles photovoltaïques) seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant les toitures et les façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

a). Toitures

-les pans de toitures doivent être obligatoirement réalisées dans le sens convexe

-le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction

-l'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 % sauf pour les bâtiments d'activité (agricoles, artisanaux, industriels et commerciaux) qui peuvent admettre des pentes inférieures à 15%.

-les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...)

-les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter des dimensions inférieures ou égales à 4m.

b). Couvertures

Elles ne devront présenter aucune qualité de brillance (exception faite des serres, vérandas, panneaux solaires et photovoltaïque).

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 15% et 45%, les couvertures auront l'aspect de tuiles de couleur "rouge poterie". Les autres types de toiture (pentes inférieures à 15% y compris les toitures-terrasse autorisées) pourront recevoir des couvertures différentes (bacs aciers, fibro-ciment, toitures végétales).

c). Facades

L'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits à l'exception des serres, vérandas,

panneaux solaires et photovoltaïque.

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant de manière préserver l'unité paysagère des ensembles bâti (notamment du bourg et des hameaux).

d). Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse. Elles seront assurées soit :

-par un mur de maçonnerie enduite du même aspect et de la même couleur que les ensembles bâtis lorsqu'elles sont dans leur prolongement

-par des haies vives comportant deux espèces arbustives minimum et de préférence locales.

-par un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ne dépassant pas 2,00 mètres, comportant ou non un mur bahut.

Des clôtures différentes pourront être admises ou imposées pour des nécessités techniques ou paysagères.

e). Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel ».

Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes (exemple contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

DG 13-3. Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve

L'expression "contemporaine" est définie:

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article DG 13-2

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

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

LA ZONE UA est une zone dense correspondant au secteur du bourg de la commune et à celui du hameau de Joanziecq dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

ARTICLE UA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article U- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 8 mètres,

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

Toutes les autres constructions, annexes, transformation et extension de l'existant sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans la section 2.

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée à condition qu'ils soient intégrés au site.
- Les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone .

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE UA- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif (cf le règlement d'assainissement de la Commune).
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

• En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

-Soit à l'alignement des voies ou du bâti existant.

-Soit en recul minimum de 3 mètres à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti, d'une hauteur minimum de 1.50 mètres.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

ARTICLE UA- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

ARTICLE UA- 12 - STATIONNEMENT

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

-Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 M2 pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

-Pour les autres constructions nouvelles notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m2 de surface hors œuvre nette.

ARTICLE UA- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

LA ZONE UB est une zone à usage d'habitation qui correspond à des secteurs déjà urbanisés situés à la périphérie du centre bourg (Le Monty, Verchère). Cette zone peut recevoir de nouvelles unités de construction intégrées à la forme urbaine existante moins dense que celle du bourg et de Joanziecq.

ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 8 mètres,

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

Toutes les autres constructions, annexes, transformation et extension de l'existant sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans la section 2 et à condition qu'elles ne portent pas atteintes ni à la préservation de l'activité agricole ni à la sauvegarde des sites, milieux, naturels et paysages.

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée à condition qu'ils soient intégrés au site.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE UB- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf dans les secteurs où l'assainissement autonome est autorisé (cf le règlement d'assainissement de la Commune).

4.2-2 : Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

-Soit à l'alignement des voies ou du bâti existant.

-Soit en recul minimum de 3 mètres à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti, d'une hauteur minimum de 1.50 mètres.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

ARTICLE UB- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

ARTICLE UB- 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone réservée aux activités artisanales ou commerciales.

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

ARTICLE Ue- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles décrites à l'article Ui2,
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.

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

Toutes les autres constructions, annexes, transformation et extension de l'existant sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans la section 2 .

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissements et construites postérieurement à l'activité ou en même temps.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient pourvues d'installation éliminant les nuisances causées, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, ni incommodités, ni insalubrités, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La construction des ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies de dessertes. Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portail à l'alignement doit être au minimum de 9 mètres pour les activités recevant des poids lourds.

ARTICLE Ue- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article

L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ue- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 8 mètres de l'axe de la voie communale de desserte.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE Ue-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($l \geq H/2$)

Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone Ui lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).
Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 60% de la superficie du terrain (CES 0.60).

ARTICLE Ue- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 10 mètres.

ARTICLE Ue- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13.

ARTICLE Ue- 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ue- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues .

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

LA ZONE A est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et de respecter les conditions définies dans la section 2 .

Sont autorisés :

2-1. Tous les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (Coopératives d'utilisation de matériels agricoles).

2-2 . Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes (voir condition dans le rapport de présentation).

2-3. Les installations de tourisme à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, à condition d'être nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante uniquement par aménagement des bâtiments existants.

2-4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

2-6. Les pylônes ou antennes sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage.

Une trame P indique la présence de périmètres de protection des eaux potables dans lesquels seules les activités nécessaires à la gestion, la maintenance, l'exploitation et au contrôle des ouvrages existants dans ce périmètre sont autorisés ainsi que celles nécessaires à l'entretien des périmètres de protection.

0

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE A- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit

être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.
- Soit en limites séparatives si la hauteur est inférieure à 5 mètres, mesurée sur la limite séparative ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE A- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions de à l'article DG 7.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

ARTICLE A- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

ARTICLE A- 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. L'aspect général et la tenue des constructions et installations doivent être préservés.

Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits (rappel art A 1).

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou exploitations.

Tout aménagement, occupation et utilisation du sol qui s'opposeraient à la conservation des mares sont interdits.

TITRE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

LA ZONE N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

On distingue également :

- **Un sous-secteur Nh** de taille et de capacité limitée à l'intérieur desquelles des constructions, extensions et aménagements peuvent être autorisées.
- **Un sous-secteur NL** dans laquelle il est autorisé d'accueillir des activités de sport et de loisir.

ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Dans la zone N et ses sous secteurs Nh et NL, toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 sont interdites et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.

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

Dans le secteur N seuls sont autorisés la construction des bâtiments et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à usage d'équipements publics à condition que leur localisation soit justifiée par des impératifs techniques liés notamment à des réseaux d'infrastructure tels que transformateurs électriques, station d'assainissement, pylônes etc....

Dans le sous-secteur Nh

Les aménagements des bâtiments existants et leurs extensions sont autorisés à condition :

- que leur clos et leur couvert soit assurés.
- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m².
- que la surface de plancher après travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250 m².

Une seule annexe est autorisée par îlot ou tènement de propriété aux conditions suivantes :

- être liées aux habitations existantes,
- ne pas être supérieures à 40 m²,
- se situer à proximité immédiate des habitations sauf impératifs techniques.

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Dans le sous-secteur NL

Seuls les constructions et aménagements des bâtiments existants et leurs extensions sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires aux activités de sport et de loisir.

Une trame P indique la présence de périmètres de protection des eaux potables dans lesquels seules les activités nécessaires à la gestion, la maintenance, l'exploitation et au contrôle des ouvrages existants dans ce périmètre sont autorisés ainsi que celles nécessaires à l'entretien des périmètres de protection.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter à l'article DG 8.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

-Soit en limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

-Soit en limites séparatives si la hauteur est inférieure à 4 mètres, mesurée sur la limite séparative ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE N- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

Se reporter aux définitions de l'article DG 7.

ARTICLE N- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. L'aspect général et la tenue des constructions et installations doivent être préservés.

Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits (rappel art A 1).

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou exploitations.

Tout aménagement, occupation et utilisation du sol qui s'opposeraient à la conservation des mares sont interdits