

COMMUNE DE LES ISLETTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération en date du ...28/02/2017

Approuvant la modification
simplifiée n° 2 du Plan Local
d'Urbanisme



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme.

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **LES ISLETTES**.

II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;

2 - Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, fixées aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

III - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

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

IV - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en quatre catégories de zones :

- 1 - La zone urbaine : zone **U**
- 2 - La zone à urbaniser : zone **AU**
- 3 – la zone agricole : zone **A**
- 4 – la zone naturelle : zone **N**

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

URBAINE

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites :

- Toute construction, toute utilisation et tout dépôt, de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations agricoles,
- Les bâtiments et installations à vocation industrielle
- Les installations classées,
- Les parcs d'attraction

U2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

➤ **Secteur U**

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de service, d'équipement, de commerce et d'artisanat,
- l'amélioration et l'extension et modification des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public

➤ **Secteur Ux**

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de service et d'équipement.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de gardiennage nécessaires aux activités autorisées réalisées postérieurement à la construction des bâtiments précédents

U3 ACCES ET VOIRIE

1- RAPPEL

Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

2- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3- VOIRIE

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude), dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Ces voies doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte : accessibilité, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière.

De plus, dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à tout bâtiment.

Cette voirie devra avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne devra pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2- ASSAINISSEMENT

➤ Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait, dans l'avenir être réalisé.

Les eaux non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement.

B- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement de l'eau pluviale dans le collecteur, soit directement, soit après stockage préalable.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

3- AUTRES RESEAUX

Dans les lotissements et ensembles de constructions, lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, une mise en souterrain des réseaux électriques basse tension, réseaux câblés et de télécommunications, justifiée par la prise en compte de l'environnement pourra être exigée.

U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

➤ Secteur U

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul. En cas de recul, l'alignement devra être reconstitué par une clôture minérale ou végétale.

➤ Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances situées à l'arrière des constructions principales.

➤ Secteur Ux

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux services publics ou d'intérêt collectif.

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ Secteur U

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

➤ Secteur Ux

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci, y compris le long d'une voie privée.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en plus est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

➤ Dans l'ensemble de la zone

Les dispositions spécifiées pour les secteurs U et UX ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement des façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en jouxtant la limite séparative, soit en étant implantés en retrait, sans qu'une distance soit imposée au titre du présent règlement.

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

Sans objet

U 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

U 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur absolue d'une construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles U6 et U7.

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

➤ Secteur U

La hauteur absolue d'une construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes de hauteur supérieure à 9 mètres.

➤ Secteur Ux

La hauteur absolue d'une construction ne peut excéder :

- bâtiments à usage artisanal = pas de prescription
- bâtiments à usage principal de bureau = R + 2
- bâtiments à usage de gardiennage ou d'habitation = 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U 11 ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LES FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.

MENUISERIES :

La pose de volets roulants à caisson apparent sur le bâti traditionnel susceptibles de dénaturer l'architecture des façades sur rue, est interdite.

CLOTURES SUR RUE :

- Elles seront d'un modèle simple
- Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites
- les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.

➤ Secteur U (sauf Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔ)

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

➤ Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔ :

Les nouvelles constructions, par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions principales existantes

TOITURES :

Les toitures des constructions ayant façade sur rue seront à deux pans, et le faîtage parallèle à la façade principale sur rue

- la teinte des matériaux de toitures devra être choisie dans les nuances de rouge à brun.
- les toits doivent avoir une pente comprise entre 20 et 40° par rapport à l'horizontale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Elles ne s'appliquent également pas aux annexes, dépendances, garages, d'une surface inférieure à 40 m²

FACADES

- les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.

L'ensemble des dispositions de l'article U11 ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt-cinq m², y compris les accès.

➤ Secteur U :

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour les immeubles à usage d'habitation et assimilés est le suivant :

Par logement de type T1 ou T2 : 1

Par logement de type T3 à T5 : 1.5

Par logement de type T6 et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacements par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires : ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Rappel : les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Ces aménagements figureront sur le plan masse des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

U14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A URBANISER

AU I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone sont interdits :

- Toute construction, toute utilisation et tout dépôt, de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol,
- Les parcs d'attraction

De plus sont interdites :

- Les installations classées
- Les constructions à usage artisanal ou industriel, agricole et forestière,

En secteur 2AU : toutes les constructions, ouvrages ou installations sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à l'équipement du secteur en réseaux de desserte.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES **SOUS CONDITION**

Dans les secteurs 1AU ,1AUa et 1AUb, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances
- les constructions à usage de commerces de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'équipements collectifs faisant partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

et sous réserve :

- **en 1AU** de la réalisation, au fur et à mesure, de l'ensemble des voiries et réseaux nécessaires à la construction ;

- **en 1AUa** de s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement annexées au PLU, la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble pouvant se faire en plusieurs tranches ;

- **en 1AUb** de s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble intéressant la totalité de la zone concernée

- en 1AUb lieudit « Sur le Moulin » :

Plusieurs opérations sous forme de tranches fonctionnelles pourront être réalisées à condition de pouvoir s'inscrire dans un aménagement d'ensemble intéressant la totalité de la zone concernée.

Dans le secteur 2AU sont autorisées les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'équipement du secteur en réseaux et voirie de desserte.

AU 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Il doit donc être desservi par des voies publiques ou privées ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude), dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à tout bâtiment.

Cette voirie devra avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne devra pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux Usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement.

b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, soit directement, soit après stockage préalable.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction, une mise en souterrain des réseaux électriques basse tension, des réseaux câblés et des télécommunications, justifiée par la prise en compte de l'environnement, sera exigée.

AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions précédentes s'appliquent aux limites des voies privées et des voies à créer, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter de telle sorte que la hauteur relative de tout point de la construction, considérée par rapport au niveau de l'axe de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point, au point le plus proche de l'alignement opposé (soit $L > H$)...

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

collectif pourront s'implanter soit en jouxtant la limite séparative, soit en étant implantés en retrait, sans qu'une distance soit imposée au titre du présent règlement.

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

AU 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur absolue d'une construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles U6 et U7.

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue d'une construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes de hauteur supérieure à 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

LES FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.

CLOTURES SUR RUE :

- Elles seront d'un modèle simple
- Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites
- les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.

L'ensemble des dispositions de l'article AU11 ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent également pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques.

AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt-cinq m², y compris les accès.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour les immeubles à usage d'habitation et assimilés est le suivant :

Par logement de type T1 ou T2 : 1

Par logement de type T3 à T5 : 1.5

Par logement de type T6 et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacements par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires : ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Rappel : Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement seront réalisées à raison d'au moins un arbre par tranche de 150 m² libre de construction.

Ces aménagements figureront sur le plan masse des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation du sol non nécessaire à l'activité agricole ou forestière est interdite, sauf celles figurant au chapitre suivant.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITION

- l'extension mesurée des constructions existantes, leur modification, leur reconstruction après sinistre.
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour pouvoir y construire, un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve des normes sanitaires en vigueur.

L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux résiduaires et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales ; les installations ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de téléphone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 Mètre par rapport à l'alignement des voies.

Cette distance est portée à 75 mètres, mesurés par rapport à l'axe de la route, le long de la RD 3 pour toutes les constructions et installations à usage autre qu'agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, sans toutefois aggraver la situation acquise (les extensions ne devront en outre pas dépasser la SHON existante).

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter de telle sorte que la hauteur relative de tout point de la construction, considérée par rapport au niveau de l'axe de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point, au point le plus proche de l'alignement opposé (soit $L > H$).

A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, de 30 mètres par rapport aux forêts et de 5 mètres en bordure de la Biesme et des autres cours d'eau.

Un recul de 50 mètres ou 100 mètres sera observé par rapport aux limites des zones urbaines ou à urbaniser en fonction des réglementations en vigueur.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés, soit en jouxtant la limite séparative, soit en retrait, sans qu'une distance soit imposée au titre du présent règlement.

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

Sans objet

A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur absolue d'une construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles U6 et U7.

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue d'une construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes de hauteur supérieure à 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

TOITURES :

La couleur des toitures doit être dans les tons de rouge à brun

FACADES :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les imitations par peinture, de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.

Les bâtiments d'activité, pour ce qui concerne les matériaux de couverture, ainsi que les bardages doivent être traités avec des matériaux de couleur mate.

A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies.

A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout dépôt, construction et toute utilisation du sol sont interdits sauf celles mentionnées en article N2

N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisés à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

-sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages et au caractère naturel de la zone , que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site

les occupations et utilisations du sol suivantes :

➤ **Secteur Nh :**

- les abris de jardins ou à bois
- l'extension mesurée des constructions existantes, leur modification, leur reconstruction après sinistre,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions présentant un intérêt général, notamment musée, salle d'exposition, de conférence

➤ **Secteur Nl**

Les constructions installations et ouvrages nécessaires à l'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et équipements dédiés aux activités culturelles

➤ **Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :**

Les installations de production d'énergie renouvelable sont admises à condition de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sans objet.

N4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eau potable.

A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve des normes sanitaires en vigueur.

L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux résiduaires et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales ; les installations ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de téléphone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions, ouvrages et installations devront s'implanter de telle sorte que la hauteur de tout point de la construction ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point, au point le plus proche de l'alignement opposé (soit $L > H$).

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en jouxtant la limite séparative, soit en étant implantés en retrait, sans qu'une distance soit imposée au titre du présent règlement.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

N 9 EMPRISE AU SOL

➤Secteur Nh

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale de la construction toutes saillies comprises.

L'emprise au sol des abris de jardin ou à bois est limitée à 20 m².

L'extension mesurée des constructions existantes est limitée à 30 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➤Autres secteurs

Sans objet.

N10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

➤Secteur Nh

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue maximale ne doit pas dépasser 9 mètres pour les habitations individuelles et leurs dépendances

La hauteur absolue des abris de jardin et des constructions de loisir à usage privé ne doit pas dépasser 4 mètres.

➤ **Autres secteurs**

Sans objet

N 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour l'ensemble de la zone N,
les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts

En ce qui concerne la zone N^ℓ, les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

Rappel : Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme voir articles R111-21, R442-6 et R443-10 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet