

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

COMMUNAUTE DU BRUAYSI

COMMUNE DE FRESNICOURT-LE-DOLMEN

REVISION SIMPLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

« CREATION D'UN SOUS SECTEUR NI »



REÇU LE - 8 FEV. 2016

REGLEMENT

Annexé à la délibération en date du 17 décembre 2015

Le Vice-président délégué

Jacky LEMOINE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Lemoine', is written over a faint rectangular stamp.



TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

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

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A. par les articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions suivantes :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-14-2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B. par l'article R.111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 et L. 313-2 al.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

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

3°/ L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°/ L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

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

Les dispositions ci-dessus peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

5°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

6°/ L'article L.421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U. ;
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.315-8 du code de l'urbanisme) ;
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme) ;
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (article L.111-3 du code de l'urbanisme) ;

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

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

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001. Préciser que les secteurs bruyants sont reportés en annexe sur le plan des obligations et informations diverses.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- ✓ *Les zones à urbaniser* sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU et 2AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).
- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).
- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en

raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ *Les espaces boisés classés* définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ *Les éléments de patrimoine protégés* au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-2 et suivants du code de l'urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières à ces lois.

- Le permis de démolir est obligatoire dans les secteurs protégés institués autour des monuments historiques inscrits ou classés. Ils figurent en annexes aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

VOCATION PRINCIPALE

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

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

ARTICLE U1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés en dehors de ceux utiles à une activité économique autorisée ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les sous sols dans les hameaux de Fresnicourt et d'Olhain.
- Les éoliennes sur mat ;
- Les émetteurs de transmission téléphonique.

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

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;

- b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;

Sur les hameaux de Fresnicourt et d'Olhain :

- toutes constructions à usage d'habitation doivent être rehaussée de 20 cm minimum par rapport au terrain naturel ou par rapport à la voie qui dessert la parcelle.
- Les caves sont autorisés dès lors qu'une solution technique garantit l'étanchéité de la construction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

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

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

Les groupes de plus de 2 garages situés sur une même unité foncière doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

2° Voirie

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

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

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux

pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

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

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

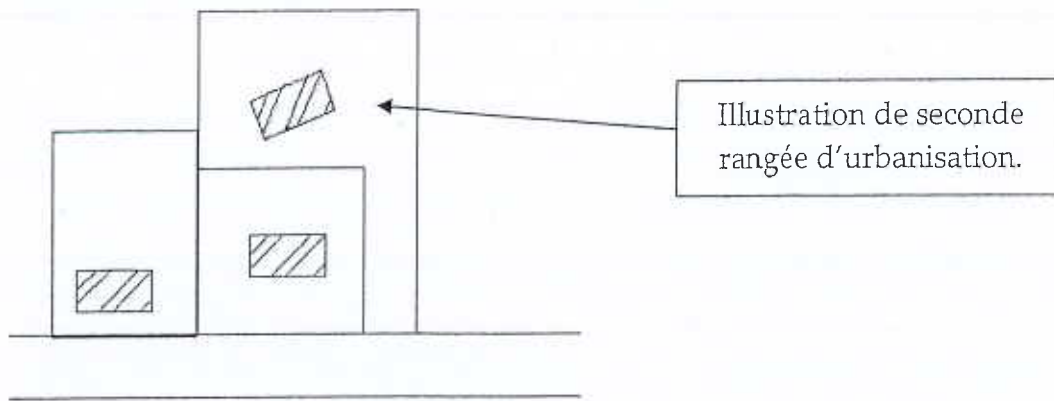
Tout ou partie des façades avant de la construction principale pourra être édifié soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques,
- en retrait de 5 mètres minimum,
- à l'alignement de la construction voisine la plus proche de l'emprise des voies.

En cas de recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



En bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de deux mètres minimum à compter de l'axe de ce chemin.

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sera autorisée sur la limite d'emprise de la voie ou en retrait minimum d'un mètre.

Un recul de 4 mètres minimum depuis les berges des cours d'eau s'impose pour toutes constructions.

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

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

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

proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière d'un bâtiment existant dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires le long de la limite séparative.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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

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

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

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

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les terrains de plus de 600 m², l'emprise au sol est fixée à 40 %.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles ou comportant une activité économique.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser un étage avec un seul niveau dans la hauteur des combles, (Rez-de-chaussée + un étage + Combles)

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ou de stockage ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements sauf prescriptions techniques contraires.

Toutefois, lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions présente une hauteur sensiblement uniforme, pourra être imposée au demandeur une hauteur similaire.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'HABITAT

Les constructions à usage principal d'habitation seront édifiées avec les prescriptions suivantes:

- Les matériaux de type brique ou pierre doivent couvrir au minimum 40 % des façades avant des constructions à usage d'habitat.
- Le bois est autorisé dans les conditions prévues ci-après.

Il est possible d'utiliser le bois seul ou de le combiner avec d'autres matériaux. Dans ce cas, l'utilisation de matériaux de type brique ou pierre sur 40 % au moins des façades avant n'est pas obligatoire.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.
- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les clôtures et bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

FACADES :

a) Formes

Lors de constructions mitoyennes, une unité de profil et de matériaux conditionnera les façades de la construction.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les matériaux, les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

L'utilisation du bois

En cas de construction principale en bois, tout débord de toit de plus de 30 cm par rapport au nu du pignon est interdit.

Les appareillages d'angle en saillie et les murs de refend en saillie sont interdits.

L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. Dans le cas d'un bois peint, les couleurs à respecter sont le ton pierre, le marron, le rouge-brique ou le blanc.

b) Couleurs

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux.

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le ton pierre, le rouge-brique ou le blanc. La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

c) Baies

Pour les constructions à usage d'habitation, les baies des façades visibles depuis l'espace public devront respecter :

- une harmonie avec celles existantes,
- une proportion des baies : hauteur supérieure ou égale à une fois et demi la largeur.

TOITURES :

a) Formes

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente, pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 30% maximum de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de type tôles ondulées sont interdits en dehors des bacs acier pour lesquels les couleurs suivantes sont prescrites : anthracite, ardoise, gris soutenu, gris foncé.

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge teinté orangé, noir ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) S'il est prévu des clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages, doublées ou non d'une haie arbustive, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut doit présenter une hauteur maximale d'un mètre.

Sont autorisées l'extension, la réfection ou la reconstruction des murs d'enceinte existants.

La reconstruction à l'identique ou la réfection d'un mur d'enceinte est autorisée dans les mêmes matériaux que ceux d'origine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,50 mètres des façades arrière de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des formes et couleurs similaires.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs,...) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu urbain environnant. (gris foncé ou couleur naturelle sombre)

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

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLE IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME.

Les travaux, démolitions ou interventions ne seront justifiés et autorisés uniquement pour :

1. des motifs de sécurité ou de salubrité,
2. des extensions ne remettant pas en cause les caractéristiques architecturales du bâtiment (matériaux, forme, couleur, style, techniques d'intervention, menuiseries extérieures, toitures, modénatures).
3. la reconstruction à l'identique ou avec extension en respect du 2.

La condamnation définitive des porches est interdite sauf dans les cas suivants :

- 1 Pour des motifs de sécurité ou de salubrité,
- 2 Pour des aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'accessibilité en vue d'être conforme à l'article 3.

Dans tous les cas, les aménagements doivent respecter autant que possible les caractéristiques du porche.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, garage compris.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

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

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

La plantation d'essences listées en annexe est recommandée.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

1/ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2/ Tout élément de paysage abattu après autorisation, en dehors des justifications d'ordre de sécurité et de salubrité, doit être remplacé par un nouvel élément de même essence, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme. Sa vocation est mixte : elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux activités admissibles à proximité des quartiers d'habitations et aux équipements d'intérêt collectif.

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

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

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes sur mat ;
- Les émetteurs de transmission téléphonique ;
- Les sous sols dans les hameaux de Fresnicourt et d'Olhain.

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

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;

Sur le hameau d'Ohlain :

- les caves sont autorisés dès lors qu'une solution technique garantit l'étanchéité de la construction.
- Toute construction à usage d'habitation doit être rehaussée de 20 cm minimum par rapport au terrain naturel ou par rapport à la voie qui dessert la parcelle.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

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

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

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

2°/ Voirie

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

Aucune nouvelle voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.

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

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

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

En bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de deux mètres minimum à compter de l'axe de ce chemin.

Un recul de 4 mètres minimum depuis les berges des cours d'eau s'impose pour toutes constructions.

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sera autorisée sur la limite d'emprise de la voie ou en retrait minimum d'un mètre.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales. Cette prescription ne s'applique pas aux dépendances non accolées.

I En cas d'implantation sur l'une des limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur limites séparatives latérales sont autorisées pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

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

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40% de la surface du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les implantations liées aux réseaux de distribution,
- aux bâtiments comprenant une activité économique.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les habitations autorisées ne doivent pas dépasser R+1 ou R+ combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'HABITAT

Les constructions à usage principal d'habitation seront édifiées avec les prescriptions suivantes:

- Les matériaux de type brique ou pierre doivent couvrir au minimum 40 % des façades avant des constructions à usage d'habitat.
- Le bois est autorisé dans les conditions prévues ci-après.

Il est possible d'utiliser le bois seul ou de le combiner avec d'autres matériaux. Dans ce cas, l'utilisation de matériaux de type brique ou pierre sur 40 % au moins des façades avant n'est pas obligatoire.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être

recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.

- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les clôtures et bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

FACADES :

a) Formes

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil et de matériaux conditionnera les façades de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

L'utilisation du bois

En cas de construction principale en bois, tout débord de toit de plus de 30 cm par rapport au nu du pignon est interdit.

Les appareillages d'angle en saillie et les murs de refend en saillie sont interdits.

L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. Dans le cas d'un bois peint, les couleurs à respecter sont le ton pierre, le marron, le rouge-brique ou le blanc.

b) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le ton pierre, le rouge-brique ou le blanc.

TOITURES :

a) Formes

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente, pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou

les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 30% maximum de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de type tôles ondulées sont interdits en dehors des bacs acier pour lesquels les couleurs suivantes sont prescrites : anthracite, ardoise, gris soutenu, gris foncé.

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge teinté orangé, noir ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) Les clôtures tant à l'aliénement que sur la profondeur des marges de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages, doublées ou non d'une haie arbustive, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut doit présenter une hauteur maximale d'un mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,50 mètres de façade arrière de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des formes et couleurs similaires.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs,...) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, garage compris.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement

et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

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

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

La plantation d'essences listées en annexe est recommandée.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

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

- des équipements publics d'infrastructure,
- des constructions et installations temporaires et démontables uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions de bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation,...) ;
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation ;
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité d'un siège d'exploitation ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial et à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

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

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

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

2°/ Voirie

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

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

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

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

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (purin, lisier) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

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

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Un recul de 4 mètres minimum depuis les berges des cours d'eau s'impose pour toutes constructions.

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sera autorisée sur la limite d'emprise de la voie ou en retrait minimum d'un mètre.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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

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

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions y compris agricole ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation seront situées dans un rayon de 100 mètres autour du corps d'exploitation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS A USAGE AGRICOLE

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans la limite du bon fonctionnement du ou des bâtiments : (Proximité nécessaire par rapport aux pâturages et aux autres bâtiments de l'exploitation, prise en compte de l'accès et la circulation des engins agricoles, de l'orientation, des possibilités d'extension future du bâtiment).

Le projet doit se trouver en harmonie au niveau des matériaux et des couleurs avec les bâtiments traditionnels situés aux alentours. Les constructions doivent présenter une homogénéité entre elles sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Une distinction visuelle entre la toiture et les murs sera créée par une couleur de toiture plus sombre que les murs :

1/ Des couleurs sombres et mates couvriront les murs. Les teintes suivantes sont recommandées :

Quelques exemples de couleur



Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Le bois en bardage est autorisé.

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

En cas d'utilisation du parpaings ou assimilés, ceux ci seront enduits dans des teintes naturelles (voir exemple ci dessus).

En cas de bâtiment de plus de 20 mètres de longueur ou d'une proportion des murs supérieure aux 2/3 des toitures, l'effet de longueur ou de hauteur sera coupé :

- par l'utilisation de plusieurs matériaux ou plusieurs couleurs pour les murs (ex : bardage bois ou soubassement), ou/et,
- en laissant apparents sur les façades les poteaux supportant la construction ou tout effet similaire, ou/et,
- en travaillant sur les pleins (murs) et les vides (ouvertures) disposés de manière équilibré, mais pas forcément symétrique.

2/ pour la toiture, en cas d'utilisation de la tôle laquée, Il sera utilisé la tôle laquée non brillante. Les couleurs autorisées sont le bleu ardoise, le rouge bordeaux, le

marron ou le noir. Les tôles en fibre-ciment feront l'objet d'une coloration dans les mêmes que celles évoquées ci avant.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

La plantation d'essences listées en annexe est recommandée.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1 7°

1/ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2/ Tout élément de paysage abattu après autorisation, en dehors des justifications d'ordre de sécurité et de salubrité, doit être remplacé par un nouvel élément de même essence, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

Le zone N comprend 4 secteurs :

- un secteur Nh recevant les constructions isolées existantes.
- un secteur Nc correspondant à une zone tampon entre l'exploitation de carrière et au traitement des déchets et verdrel.
- un secteur Ng correspondant au golf et à son extension.
- Un secteur NI recevant les équipements sportifs ou de loisirs.

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

ARTICLE N1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

ARTICLE N2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les aménagements et les ouvrages, lorsqu'ils sont destinés à la lutte contre les risques d'inondation.
- Les travaux visant à conforter les huttes de chasse existantes.
- Les équipements publics d'infrastructure à conditions que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone, et notamment son caractère naturel.

En outre,

Dans le secteur Ng

- Les aménagements et constructions liés à l'exercice du golf.

Dans le secteur NI :

-
- Les équipements sportifs ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les équipements publics d'infrastructure,
- Les clôtures non pleines d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes.
- Les bâtiments à usage agricole et leurs extensions.
- La construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.
- La reconstruction d'un bâtiment existant.

Dans le secteur Nc :

-Les aménagements liés à l'exercice de l'activité en place.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

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

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

1°/Accès

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

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

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

2°/Voirie

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

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

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

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-

traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4 000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4 000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface d'imperméabilité sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

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

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

NEANT

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

Tout ou partie des façades avant de la construction à usage principal d'habitation sera édifié dans les 20 premiers mètres depuis la limite d'emprise des voies. Cette distance est de 75 mètres depuis l'axe de la RD 301.

Un recul de 4 mètres minimum depuis les berges des cours d'eau s'impose pour toutes constructions

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de **distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m²** sera autorisée sur la limite d'emprise de la voie ou en retrait minimum d'un mètre.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance minimum peut-être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

Dans le secteur Nh :

Implantation sur les limites séparatives :

Toute extension des bâtiments existants **implantés sur limites séparatives peut se faire dans le prolongement dans les conditions suivantes :**

-L'implantation sur limites séparatives est possible, si le bâtiment est d'une hauteur inférieure à 3.5 mètres

-si le bâtiment est d'une hauteur supérieure à 3.5 mètres, le prolongement sur limites séparatives est possible dans la limite de 7 mètres linéaires.

Implantation avec marge d'isolement :

Dans le respect de l'article 2, la distance comptée horizontalement de tout point d'un nouveau bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut-être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

Le prolongement d'un bâtiment existant qui ne respecte pas cette marge d'isolement est autorisé.

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

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

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
Dans le secteur Nh, l'emprise au sol est de 30%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Dans le secteur Nh :

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

Dans le secteur NI :

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 2 mètres.

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

Le permis de construire ne peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

Les surfaces de stationnement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

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

Les plantations d'essences végétales listées en annexe est recommandée.

Protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 :

1/Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2/Tout élément de paysage abattu après autorisation, en dehors des justifications d'ordre de sécurité et de salubrité, doit être remplacé par un nouvel élément de même essence, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS DES SOLS

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

Une unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

L'emprise de la voie est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

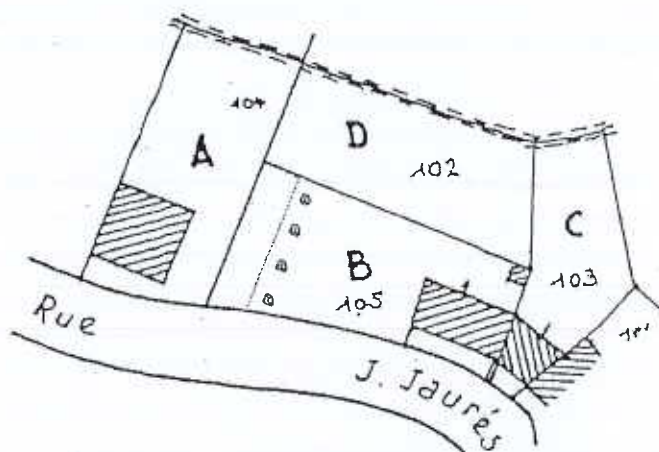
La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

La plate-forme est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

L'accès est un des éléments de la desserte. Il s'agit du passage entre la voie publique et une propriété, un bâtiment, un chantier ou un terrain.

La voirie est l'ensemble des voies de circulation du domaine public ou privé.

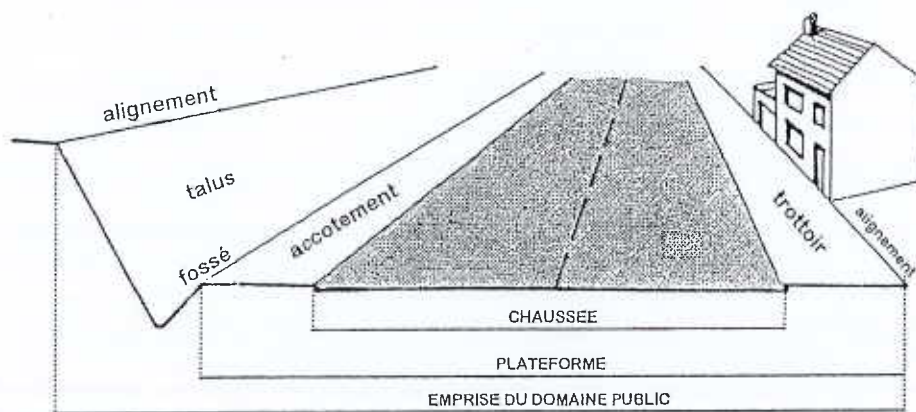
Illustration d'un passage aménagé sur fond voisin :



Les terrains A-B-C sont desservis directement. Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

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

Emprise du domaine public :



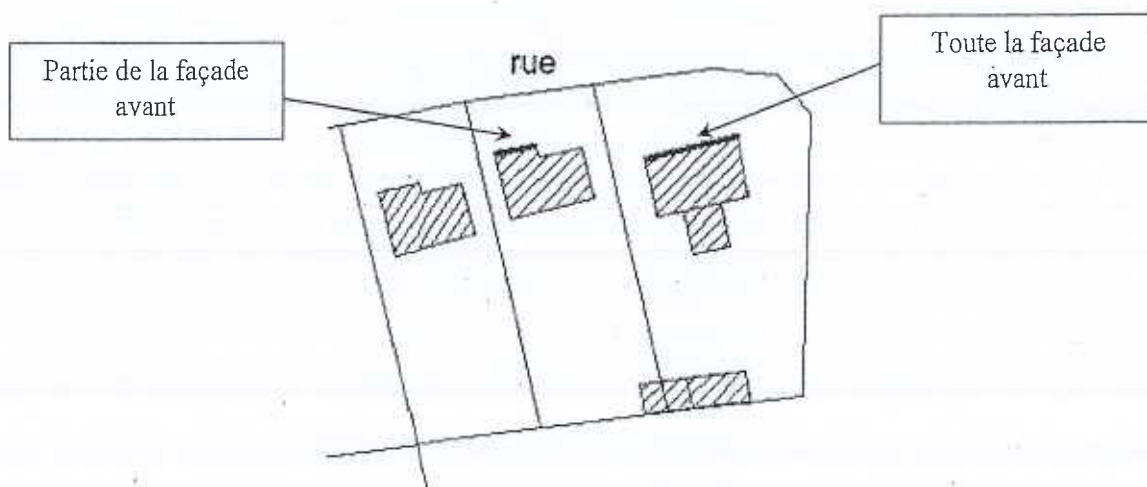
L'implantation des constructions se réglemente par rapport à l'alignement, à l'emprise ou à l'axe de la voie.

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. Il disparaît dès lors qu'il s'agit d'une voie privée.

Le retrait signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : alignement). Il s'agit de la longueur mesurant la distance de cette ligne à la limite de construction.

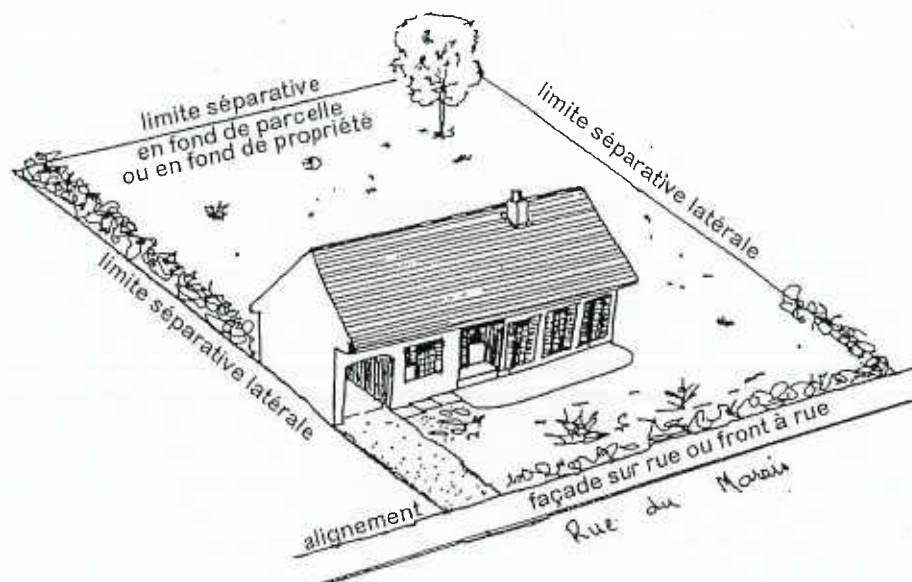
ILLUSTRATIONS :

"Tout ou partie de la façade avant de la construction principale"

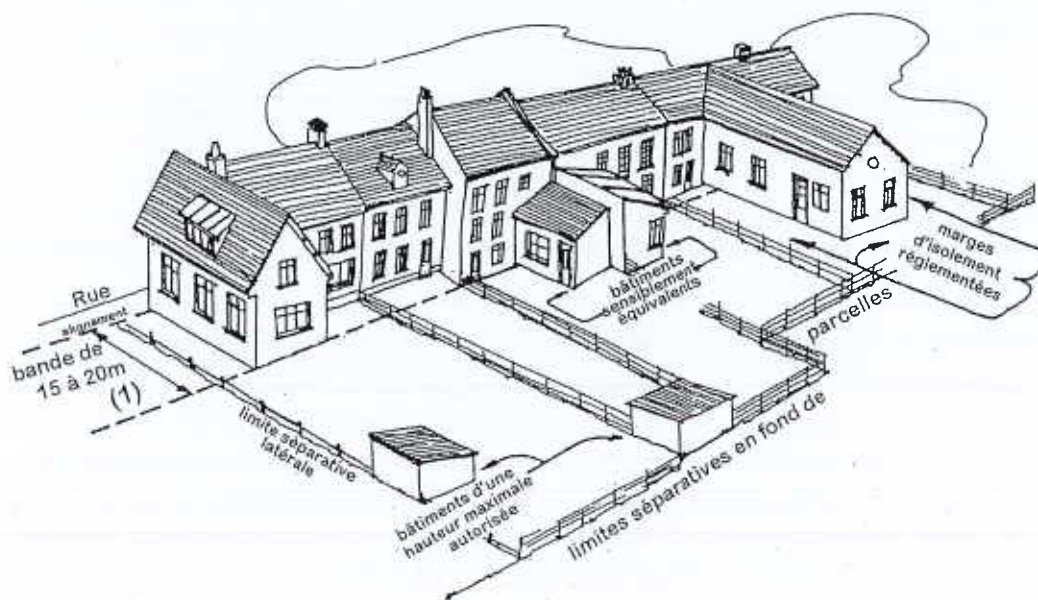


ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions :



Possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

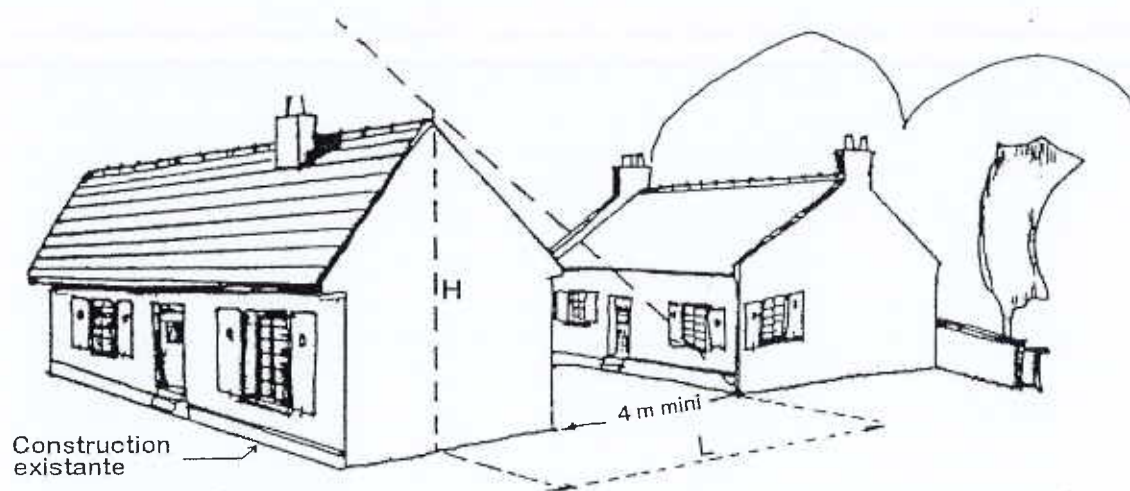


(1) bande à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent, suivant le cas, être implantées sur limites séparatives.

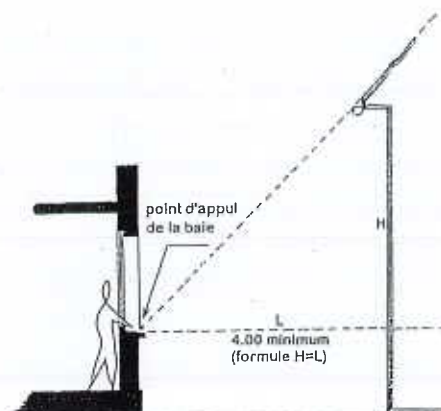
La limite séparative sépare les propriétés privées. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Une annexe est une construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

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

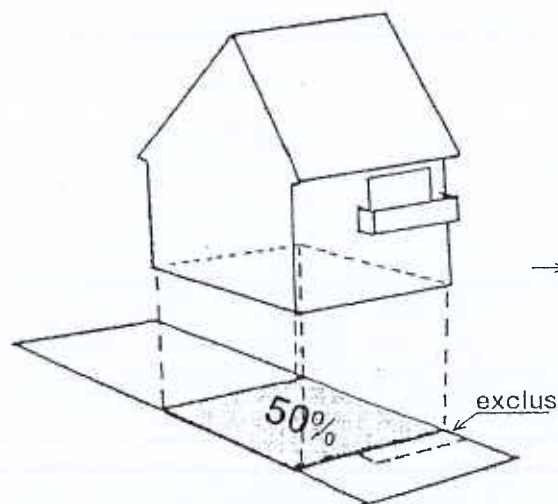


Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

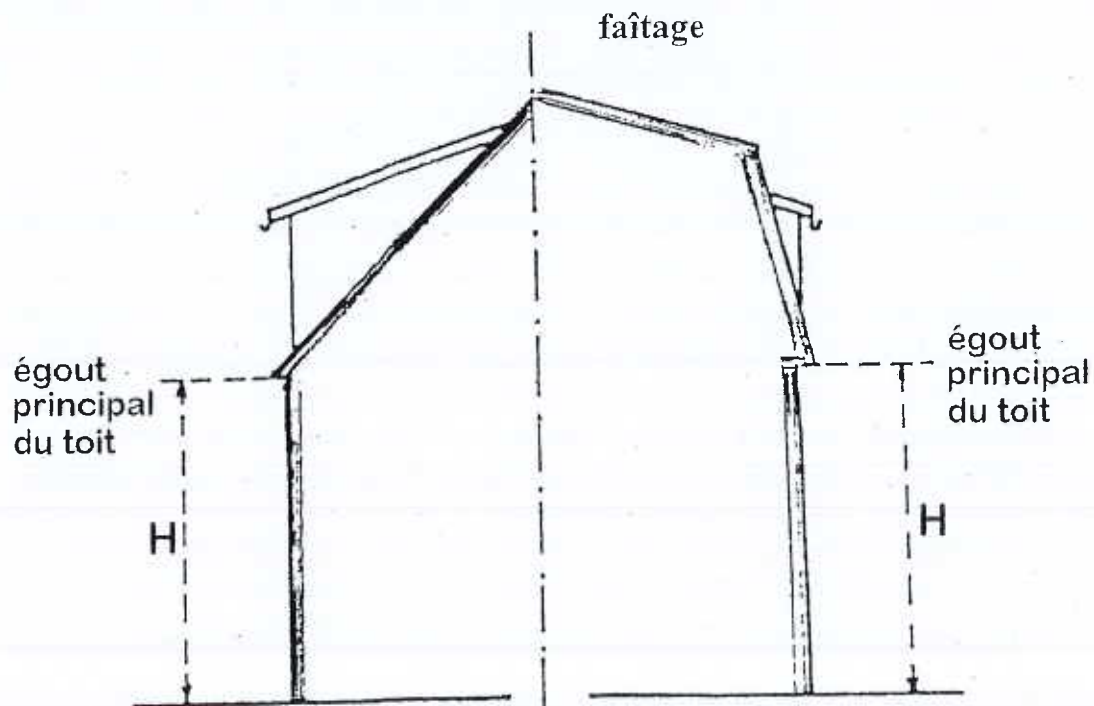
L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.



Dans l'exemple, il s'agit
d'un terrain de 300 m^2
la projection au sol est
de 150 m^2 , balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise
au sol est égal à 50%

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est réglementée par un métrage ou par rapport à un nombre de niveaux.
Deux points de repères : le faîtage ou l'égout du toit.



ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les modénatures correspondent à l'ensemble des moulures et formes constituant le profil général d'une construction. Par la combinaison des saillants et des retraits, des jeux d'ombre et de lumière, les modénatures permettent de reconnaître des styles, des époques ou des lieux précis d'une construction.

La surface Hors Œuvre Brute est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, mezzanines, etc.), y compris les loggias, balcons, coursives... mesurées à l'extérieur des murs quelle qu'en soit l'épaisseur. Ne sont pas comprises dans la SHOB, les surfaces de certaines constructions qui ne peuvent être qualifiées de bâtiments (citerne, silos, pylônes...) ou qui ne sont pas utilisées à titre permanent (ascenseur, escaliers...).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARBRES

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

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
---------------------	-------------------------