

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **p 2 à 7**

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement p 3

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations
relatives à l'occupation des sols p 3

Article 3 : Division du territoire en zones p 6

Article 4 : Adaptations mineures p 6

Article 5 : Rappels p 7

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **p 8 à 27**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UC p 9 à 17

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UD p 18 à 27

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **p 28 à 40**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p 28 à 37

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p 38 à 40

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE **p 41 à 47**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A p 42 à 47

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **p 48 à 53**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N p 49 à 53

ANNEXES DOCUMENTAIRES **p 54 à 61**

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 HESDIGNEUL-LES-BETHUNE.

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 14 novembre 2001 et 23 août 2002.

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 : UC et UD. 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 paysage 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.

Bâti existant :

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

Lotissements et opérations groupées :

Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 de la zone urbaine peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

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. 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.
- 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine originelle 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.

Elle correspond au centre de la commune et à l'urbanisation existante le long des voies patrimoniales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC 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 ;
- Les pylônes de transmission téléphonique ;
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UC 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 :
 - o 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 ;
 - o 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, y compris ceux à usage agricole, 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 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles 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.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres (un trottoir compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

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 UC 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 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 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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement;
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

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 bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en fonction de l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
 - lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 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 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics ;
- pour les implantations liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R+1+ combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

ARTICLE UC 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 (CONSTRUCTION PRINCIPALE)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités économiques et aux bâtiments à usage agricole.

Les matériaux de type brique sont recommandés.

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, briques creuses ou agglomérés de ciment brut.
- 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 limites séparatives, une harmonie de gabarits et de lignes conditionnera les façades de la construction, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures. Les transformations ou extensions contemporaines pourront être acceptées sous réserve d'une harmonie de gabarit et de ligne avec le bâtiment existant.

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

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-orangé ou le blanc. Néanmoins, d'autres teintes pourront être envisagées sous réserve de leur justification par un parti architectural.

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.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (groupes d'habitation ou collectifs), l'étude de colorimétrie sera présentée sur la totalité de l'opération.

TOITURES :**a) Formes**

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5%), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions.

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits.

Sont notamment admis :

- Les types tuile mécanique et tuile béton,
- Les types ardoises,
- Le bac acier à nervures de couleur rouge-orangé, bleu ardoise ou gris (moyen et anthracite).

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge teinté orangé, gris (moyen et anthracite), noir vernissé ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) Les clôtures tant à l'alignement des voies 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 ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre dont 0,80 mètre hors sol 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.

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 arrières de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

c) Dans tous les cas :

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation devront être traitées en continuité avec la construction principale, avec des formes et couleurs similaires, hormis s'ils font l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les abris de jardin auront une superficie maximale de 10m² de surface hors œuvre brute. Ils 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

ARTICLE UC 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).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue à la date d'approbation du PLU.
- ❖ 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 places de stationnement manquantes qu'il y a lieu de réserver par convention dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

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

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, devront être prévus des espaces communs de détente réellement aménagés et représentant une surface de 40 m² minimum par logement.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 UD**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine de faible densité. Elle est principalement affectée à l'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UD 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 ;
- Les pylônes de transmission téléphonique ;
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UD 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 :
 - o 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 ;
 - o 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 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles 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.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

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 UD 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 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 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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement;
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

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 bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en fonction de l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
 - lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 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 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics ;
- pour les implantations liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R+1+ combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

ARTICLE UD 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 (CONSTRUCTION PRINCIPALE)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités économiques.

Les matériaux de type brique sont recommandés.

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, briques creuses ou agglomérés de ciment brut.
- 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 limites séparatives, une harmonie de gabarits et de lignes conditionnera les façades de la construction, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures. Les transformations ou extensions contemporaines pourront être acceptées sous réserve d'une harmonie de gabarit et de ligne avec le bâtiment existant.

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

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-orangé ou le blanc. Néanmoins, d'autres teintes pourront être envisagées sous réserve de leur justification par un parti architectural.

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.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (groupes d'habitation ou collectifs), l'étude de colorimétrie sera présentée sur la totalité de l'opération.

TOITURES :

a) Formes

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5%), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions.

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits.

Sont notamment admis :

- Les types tuile mécanique et tuile béton,
- Les types ardoises,
- Le bac acier à nervures de couleur rouge-orangé, bleu ardoise ou gris (moyen et anthracite).

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge teinté orangé, gris (moyen et anthracite), noir vernissé ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) Les clôtures tant à l'alignement des voies 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 ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre dont 0,80 mètre hors sol 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.

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 arrières de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

c) Dans tous les cas :

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation devront être traitées en continuité avec la construction principale, avec des formes et couleurs similaires, hormis s'ils font l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les abris de jardin auront une superficie maximale de 10m² de surface hors œuvre brute. Ils 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

ARTICLE UD 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).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue à la date d'approbation du PLU.
- ❖ 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 places de stationnement manquantes qu'il y a lieu de réserver par convention dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

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

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, devront être prévus des espaces communs de détente réellement aménagés et représentant une surface de 40 m² minimum par logement.

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.

Tout élément de paysage abattu après autorisation doit être remplacé par un nouvel élément de même essence ou de même matériaux, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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 1AU**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Sa vocation est mixte : elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux activités peu nuisantes et aux équipements d'intérêt collectif.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

Un secteur 1AUe est créé, afin de recevoir des activités économiques légères.

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 et de bâtiments agricoles ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission téléphonique ;
- Les caves et sous-sols.

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

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- 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 :
 - o qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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 voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée 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.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU 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 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 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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

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 en retrait de la limite d'emprise de la voie, dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres de cette même limite.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux implantations liées aux réseaux de distribution ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

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

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

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 abris (abris de jardin, abris à outils,...) dont la superficie est inférieure à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

Dispositions particulières : lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dit îlot de propriété) impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de la surface du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics ;
- pour les implantations liées aux réseaux de distribution.

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.

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 (CONSTRUCTION PRINCIPALE)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités économiques.

Les matériaux de type brique sont recommandés.

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, briques creuses ou agglomérés de ciment brut.
- 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 limites séparatives, une harmonie de gabarits et de lignes conditionnera les façades de la construction, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures. Les transformations ou extensions contemporaines pourront être acceptées sous réserve d'une harmonie de gabarit et de ligne avec le bâtiment existant.

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

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-orangé ou le blanc. Néanmoins, d'autres teintes pourront être envisagées sous réserve de leur justification par un parti architectural.

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.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (groupes d'habitation ou collectifs), l'étude de colorimétrie sera présentée sur la totalité de l'opération.

TOITURES :

a) Formes

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5%), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions.

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits.

Sont notamment admis :

- Les types tuile mécanique et tuile béton,
- Les types ardoises,
- Le bac acier à nervures de couleur rouge-orangé, bleu ardoise ou gris (moyen et anthracite).

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge teinté orangé, gris (moyen et anthracite), noir vernissé ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) Les clôtures tant à l'alignement des voies 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 ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre dont 0,80 mètre hors sol 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.

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 arrières de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

c) Dans tous les cas :

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation devront être traitées en continuité avec la construction principale, avec des formes et couleurs similaires, hormis s'ils font l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les abris de jardin auront une superficie maximale de 10m² de surface hors œuvre brute. Ils 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

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 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).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, garage non compris.
- ❖ A l'usage des visiteurs, au minimum une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisées, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 3 logements dans le cas de d'opération d'aménagement.
- ❖ 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.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, devront être prévus des espaces communs de détente réellement aménagés et représentant une surface de 40 m² minimum par logement.

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

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.

Tout élément de paysage abattu après autorisation doit être remplacé par un nouvel élément de même essence ou de même matériaux, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

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 de zones à caractère naturel destinées à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elles pourront être ouvertes 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.

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

Néant.

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

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.

Tout élément de paysage abattu après autorisation doit être remplacé par un nouvel élément de même essence ou de même matériaux, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

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.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

Un secteur At est créé dans lequel l'implantation de pylônes de transmission téléphonique est autorisée.

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 ;
- Les aménagements et les ouvrages, lorsqu'ils sont destinés à la lutte contre les risques d'inondation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole (mares pour irrigation,...), ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention,...), ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau.

En outre, dans le secteur At :

- Les pylônes de transmission téléphonique, à condition que leur implantation ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

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

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

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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 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 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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

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

Cette marge de recul est portée à :

- au moins 35 mètres par rapport à l'axe de l'emplacement réservé D1 ;
- au moins 25 mètres de l'axe de la RN41 et de la RD86 ;
- au moins 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites de zones à vocation principale d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 4 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 ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Un aménagement paysager doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

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.

Tout élément de paysage abattu après autorisation doit être remplacé par un nouvel élément de même essence ou de même matériaux, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**VOCATION PRINCIPALE**

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

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone N comprend deux secteurs :

- un secteur Nl pouvant recevoir des espaces verts et des équipements sportifs ou de loisirs ;
- un secteur Ne correspondant au cimetière.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

En outre,

dans le secteur Nl :

- Les aménagements liés à des activités sportives ou de loisirs, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristiques et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

dans le secteur Ne :

- Les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements du cimetière, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

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 les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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 N 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 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 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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions et installations doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- pour les autres voies, à une distance au moins égale à 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N1, 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.

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

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

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 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 N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

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.

Tout élément de paysage abattu après autorisation doit être remplacé par un nouvel élément de même essence ou de même matériaux, ou d'une essence présente dans l'ensemble protégé.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage 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 de boisements.

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.

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.

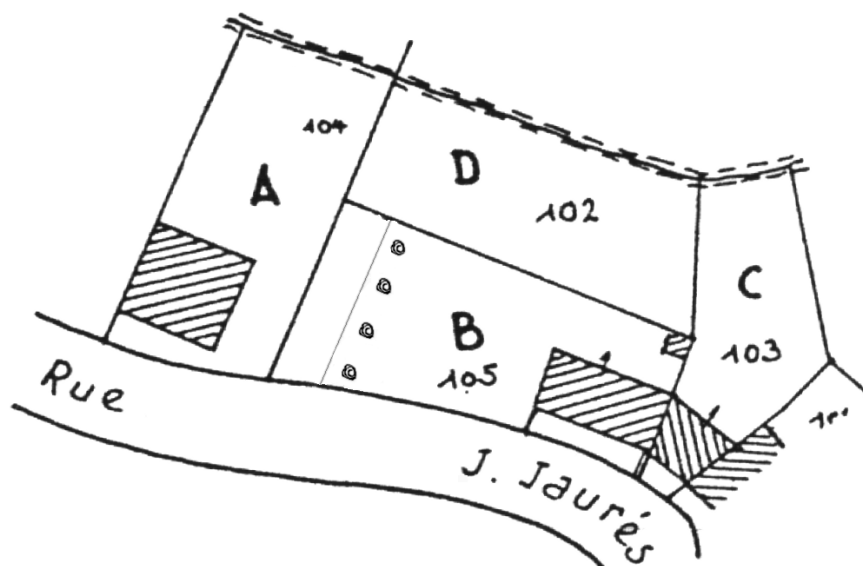
La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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.

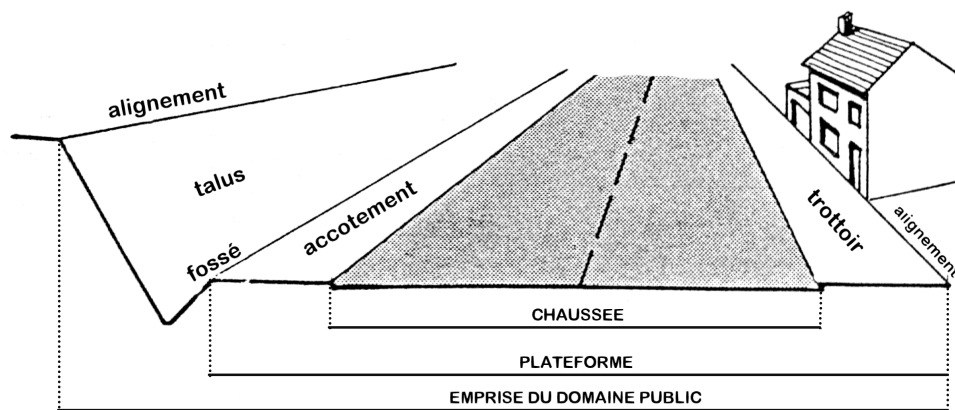
Illustration d'un passage aménagé sur fond voisin :



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/



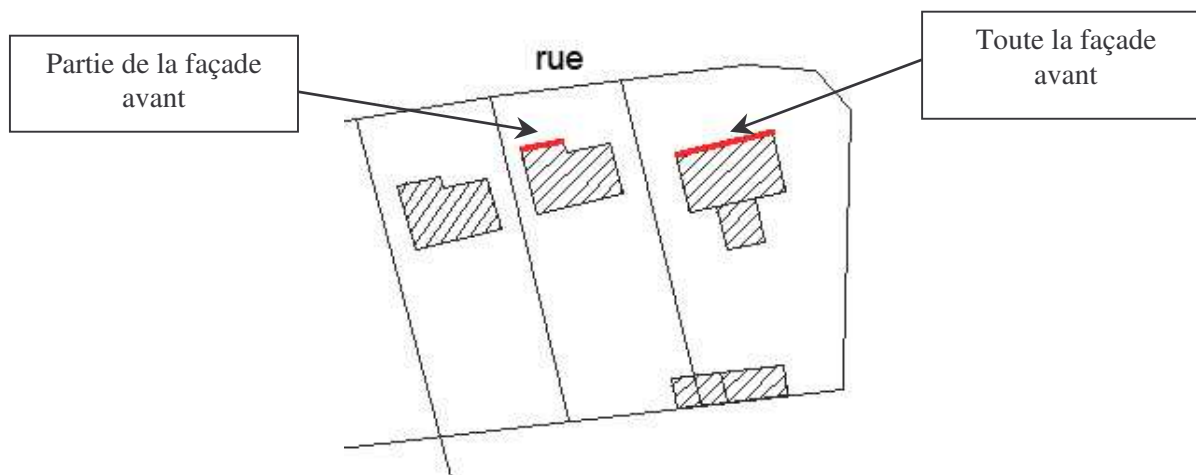
L'implantation des constructions se réglemente par rapport à l'alignement, à l'emprise ou à l'axe de la voie.

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.

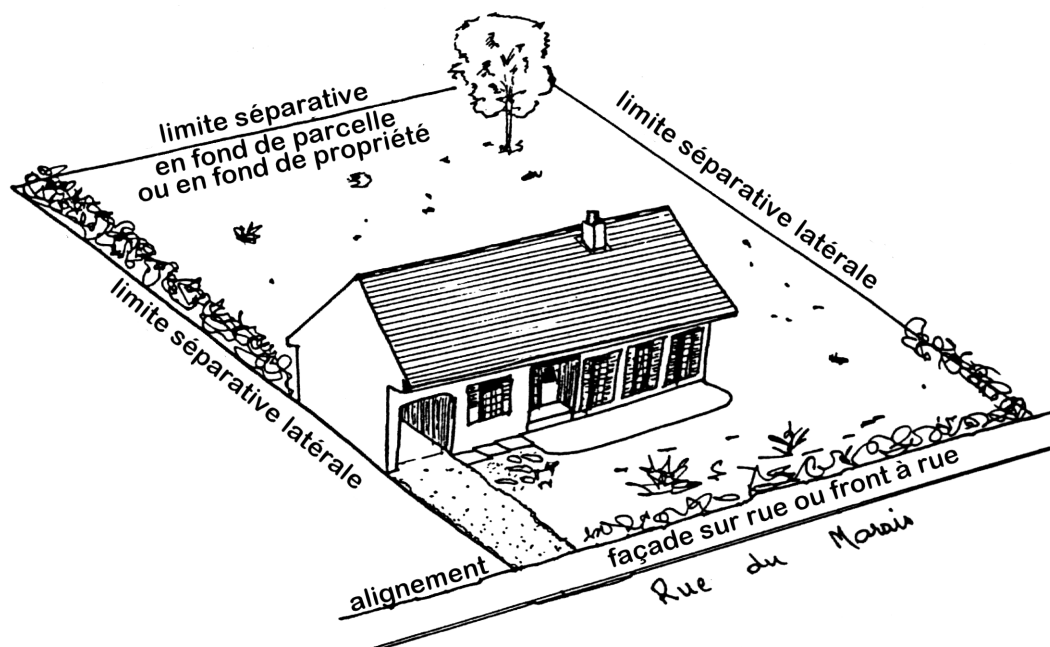
ILLUSTRATIONS :

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

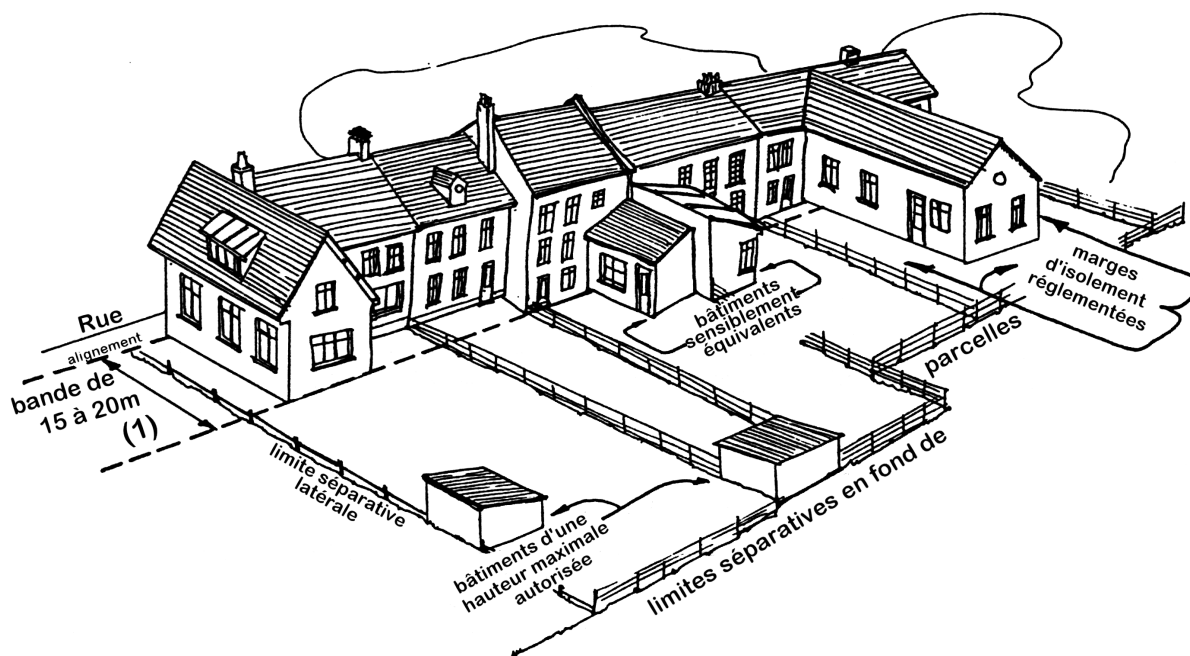


ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions :



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

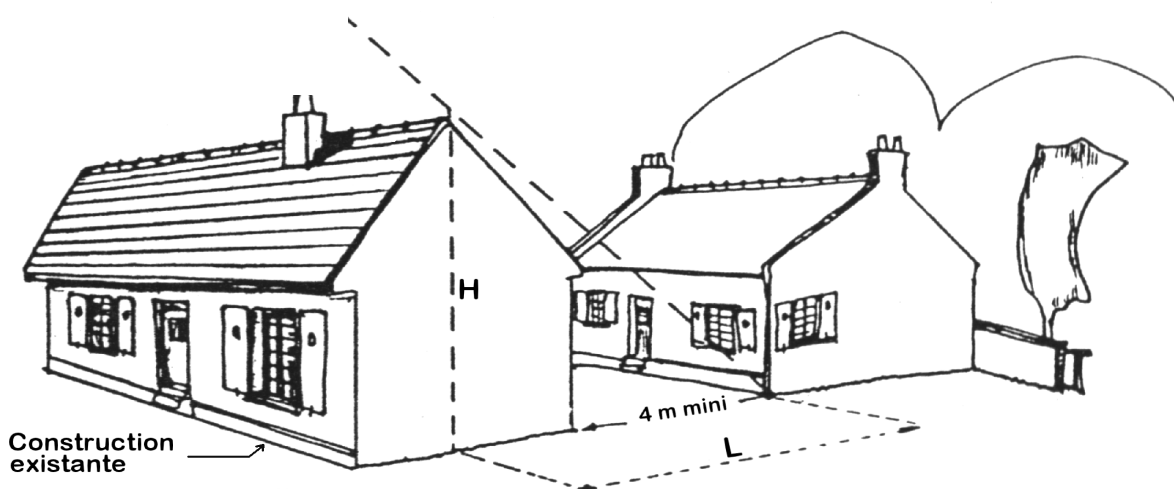


(1) bande à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent, suivant le cas, être implantées sur limites séparatives.

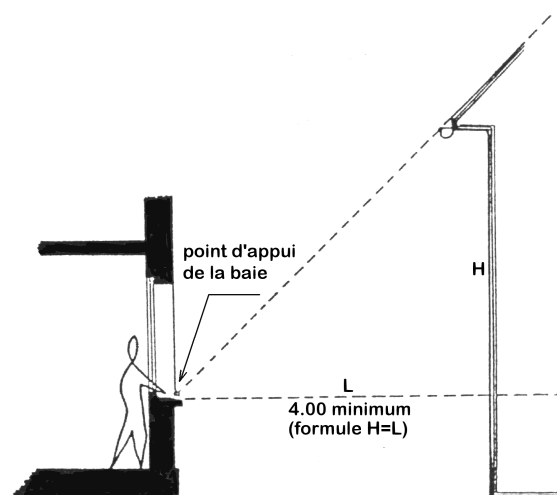
La limite séparative sépare les propriétés privées. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

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

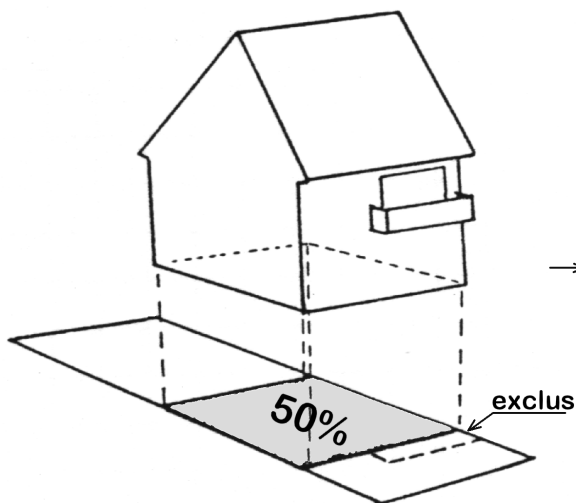


Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

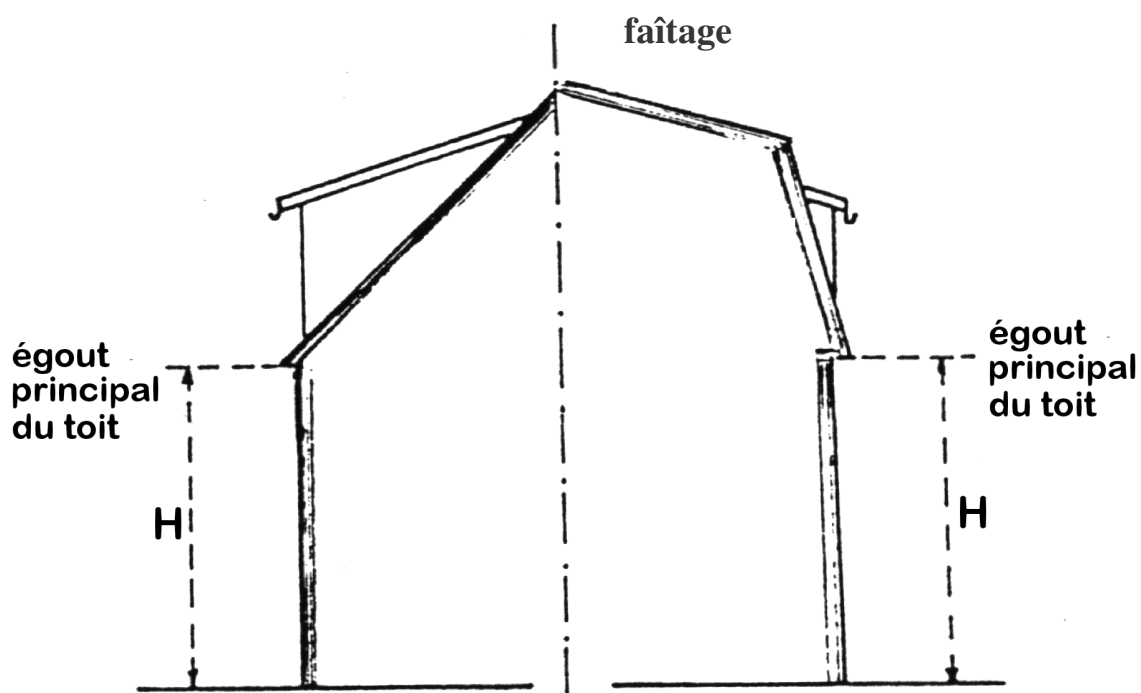
L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m²
la projection au sol est de 150 m², 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>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>

Bourdaine
Nerprun purgatif
Symphorine blanche
Forsythia
Groseillier à fleurs
Buddléa
Cytise

Frangula alnus
Rhamnus catartica
Symphoricarpos albus
Forsythia intermedia
Ribes sanguineum
Buddleja daviddii
Laburnum anagyroides