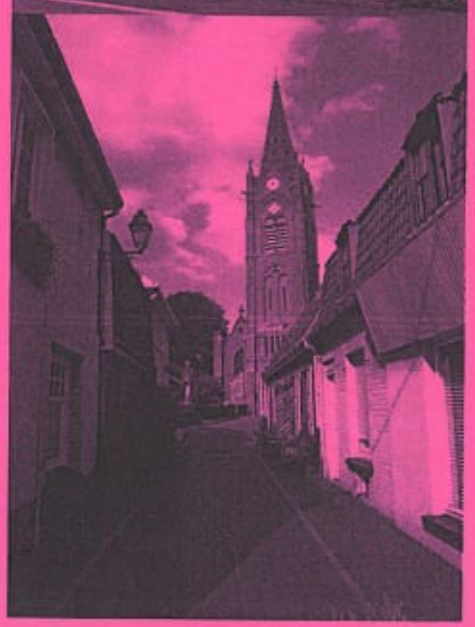
Arrondissement de Dunkerque

Communauté de communes des Hauts de Flandre

Commune de

Herzeele

(59305)



Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PREFECTURE DE DUNKERQUE
21 JAN. 2014

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération en date du **20 janvier 2014** portant sur l'approbation de la modification du P.L.U. de **Herzeele**

Pour expédition conforme
Le Maire

HERZEELE, le 21/1/2014
Le M...
Régis L... ORET

MAIRIE D'HERZEELE (NORD)

Elaboré le : 11 septembre 2006
Modifié le : 17 mai 2010 ; 17 octobre 2011 ; **20 janvier 2014**

AGENCE D'URBANISME FLANDRE-DUNKERQUE
agur

38, Quai des Hollandais
59140 DUNKERQUE
Tél. 03.28.58.06.40 - Fax. 03.28.59.04.27
Mél : dev-durable@agur-dunkerque.org

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.16 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de HERZEELE.

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

Demeurent notamment applicables, les dispositions ci-après :

CODE DE L'URBANISME

1. Les règles générales d'Urbanisme fixées par les articles R.111.2 - R.111.3.1 - R.111.3.2 - R.111.4 - R.111.14.1 - R.111.14.2 et R.111.15 (relatifs à la localisation et à la desserte des constructions) et R.111.21 (relatif à leur aspect) repris, dans les annexes documentaires.

2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des Lois d'aménagement et d'Urbanisme (article L.111.1.1).

3. Les articles L.111.9 - L.111.10 - L.123.5 et L.313.2 alinéa 2 (relatifs au sursis à statuer).

4. l'article R.123-9 (avant dernier alinéa), disposant que « des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

5. L'article L.421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6. L'article L.421.5 relatif à la desserte par les réseaux.

7. L'article L.111.1.4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation ;

8. Les articles R.443.1 à R.445.2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

1. Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.

2. Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123.13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

3. Le Code Rural, Code Civil.

4. Les autres législations : Code de la Construction et de l'Habitation – Code de la Voirie Routière - Code Minier – Code de la Santé publique – Code des Communes, ainsi que la Réglementation sur les Installations Classées et le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

1. **Les zones urbaines dites "zones U"**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et **auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.**

   Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par l'indice U et comprennent les zones suivantes :

   UA : Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux équipements, aux services et aux activités artisanales (compatibles avec l'habitat).
   Elle comprend 2 secteurs : UAa et UAb.

   UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée principalement à l'habitat pavillonnaire, pouvant accueillir des commerces, des équipements, des services (compatibles avec l'habitat).

   UP : Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements répondant aux besoins de la population.

   UE : Il s'agit d'une zone urbaine affectée plus particulièrement aux activités économiques, commerciales ou artisanales.

2. **Les zones d'extension urbaine dites « zones AU » (à urbaniser), auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre III.**

   Les zones à urbaniser couvrent des secteurs voués à une urbanisation nouvelle et sont repérées au plan de zonage par l'indice AU.

   Elles comprennent les zones suivantes :

   1 AUa : Il s'agit d'une zone équipée ou non, réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme, à vocation d'habitat.
   Elle comprend 2 secteurs : 1 AUa1 et 1 AUa2.

   1 AUe : Il s'agit d'une zone équipée ou non, destinée à accueillir des activités économiques.

3. **La zone agricole, à laquelle s'applique le Titre IV.**

   La zone agricole, repérée au plan de zonage par l'indice A, regroupe les secteurs équipés ou non à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

   C'est une zone vouée exclusivement à la valorisation économique des terres agricoles.
   Elle comprend un secteur : Ai, touché par le risque d'inondation.

4. Les zones naturelles équipées ou non, auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre V.

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par l'indice N.

Elles couvrent des secteurs, 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, soit du patrimoine architectural.

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

Nc : Il s'agit d'une zone accueillant les constructions et installations destinées exclusivement à l'activité agricole et aux activités complémentaires de diversification liées à celle-ci.
Elle comprend un secteur : Nci, touché par le risque d'inondation.

Nl : Il s'agit d'une zone vouée à la valorisation du patrimoine architectural, naturel et de développement touristique.
Elle comprend un secteur : Nli, touché par le risque d'inondation.

Nh : Il s'agit d'une zone naturelle d'habitat isolé en milieu rural.
Elle comprend un secteur : Nhi, touché par le risque d'inondation.

Ne : Il s'agit d'une zone naturelle d'activités économiques, isolées existantes en milieu rural.

Npp : Il s'agit d'une zone naturelle de protection paysagère.
Elle comprend un secteur Nppi, touché par le risque d'inondation.

Nhc : Il s'agit d'une zone naturelle destinée aux huttes de chasse homologuées.
Elle est entièrement touchée par le risque d'inondation (identifié par le secteur Nhci).

Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérées dans le tableau des "Emplacements Réservés" et repris sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.
- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.
- Les servitudes de protection de sites naturels et monuments inscrits dans lesquels les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les alignements ou marges de recul imposées et réglementées par l'article UA6 et selon le plan de détail annexé.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "Adaptations Mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2. Bâtiments existants de toute nature.

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

3. Lotissements.

Les dispositions des articles 3 – 5 – 6 – 7 et 8 des zones urbaines et d'extensions urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations d'aménagement qui font 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 du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 5 – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement avec un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.315.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux équipements, aux services et aux activités artisanales (compatibles avec l'habitat).

Elle comprend deux secteurs, UAa (secteur à vocation de protection et de mise en valeur du patrimoine communal) et UAb.

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

Zone UA - ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- les établissements d'activité industrielle ;
- les constructions et les installations liées à l'activité agricole ;
- la création de terrains de camping et de caravaning, et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... pouvant nuire à la qualité du paysage ;
- les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances ;
- les garages en sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Zone UA - ARTICLE 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitations, de bureaux et d'équipements collectifs ;

- les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;

- l'aménagement, l'agrandissement, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, ne compromettant pas l'organisation de la zone ;

- la reconstruction après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;

- les bâtiments annexes (de faible volume), les garages liés ou non aux constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations à vocation de loisirs (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante.
  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone UA - ARTICLE 3 – Accès et voirie

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.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) et ne peuvent desservir plus de 15 logements.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

Zone UA - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble[1], les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

Zone UA - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

[1] On désigne par « Opération d'aménagement d'ensemble » la réalisation de constructions sous forme de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté), de P.A.E. (programme d'aménagement d'ensemble), de lotissements ou opérations groupées.

Zone UA - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées :

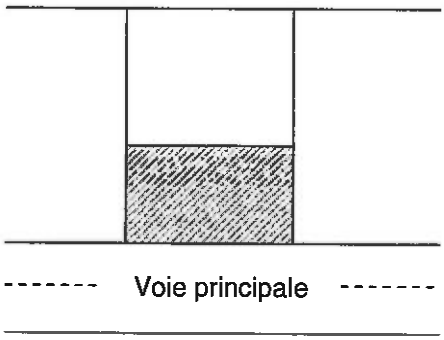
En secteur UAa :

- soit conformément à l'alignement ou à la marge de recul imposée (rue de Wormhout, La Place, route de Winnezeele, ruelle du Château, rue de la Petite maison bleue, ruelle du Presbytère, rue de Bambecque, rue de la Caserne des douanes) et figurant au plan de zonage détaillé ;

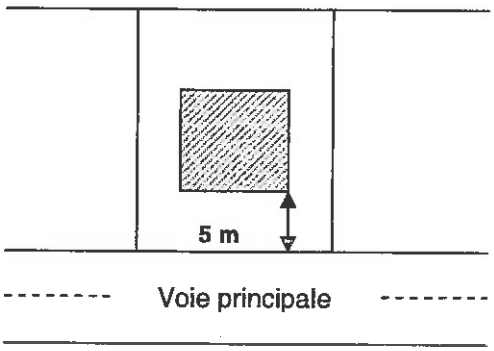
- soit, en l'absence d'alignement ou de recul imposé, dans une marge de 0 à 10 mètres maximum comptés depuis l'alignement d'une des deux constructions voisines.
  Cette règle s'applique aussi en cas de création d'une nouvelle voie dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Pour le secteur UAb :

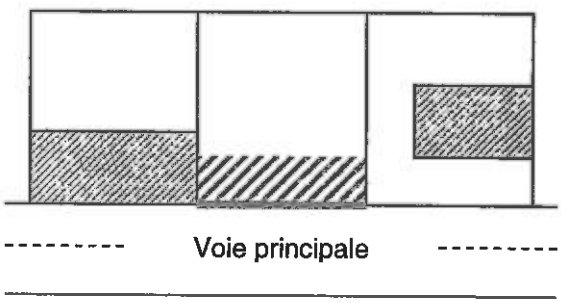
- à l'alignement ;



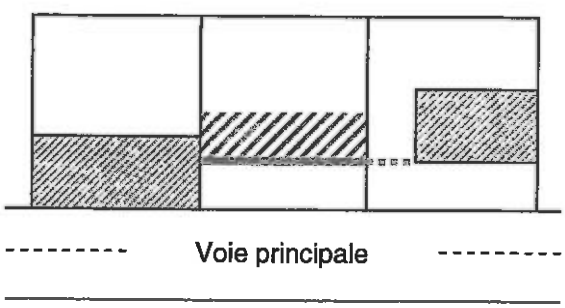
- **ou** dans une bande de 5 mètres maximum de l'alignement ;



- à l'alignement d'une des deux constructions voisines en cas de dent creuse.



ou



Cependant dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

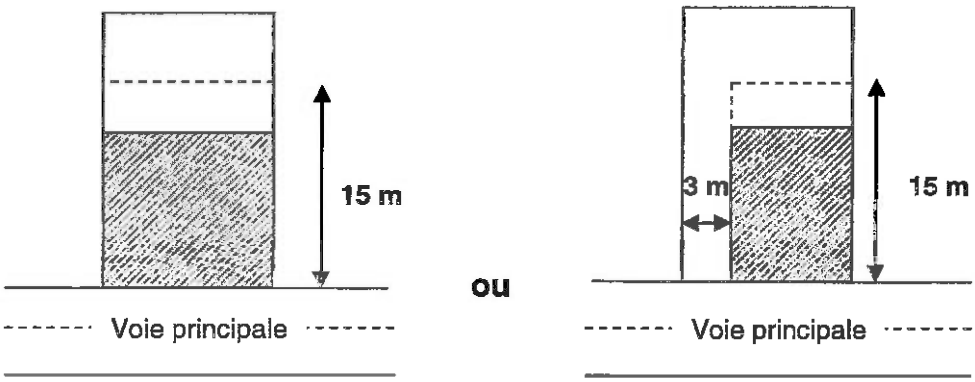
Zone UA - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation en limites séparatives

Pour l'ensemble de la zone :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres pour l'autre limite) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptés à partir :
  - de l'alignement,
  - de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6)
  - de la limite de constructibilité pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

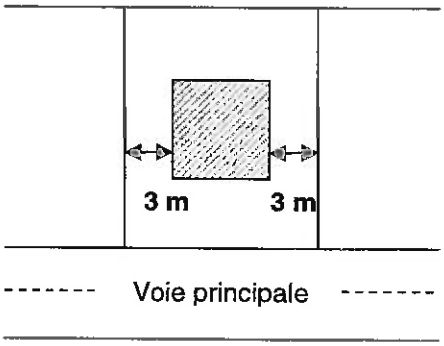


- à l'extérieur de cette bande de 15 mètres :
  - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
  - lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

2. Implantation avec marge d'isolement

En secteur UAb uniquement :

Les constructions peuvent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3. Dans tous les cas

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieurs à 20 m²) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 2,50 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone UA - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

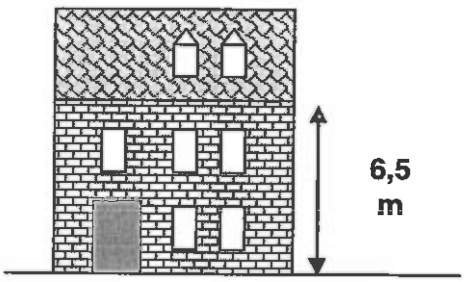
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone UA - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

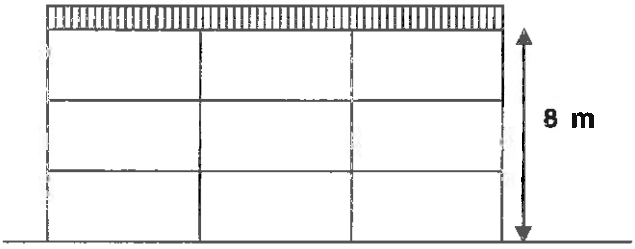
Il n'est pas fixé de règle.

Zone UA - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.



Pour les bâtiments à usage d'activités, la hauteur ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.



Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, cultuels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

Zone UA - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

Pour l'ensemble de la zone

a) Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Pour les ajouts accolés à la construction principale (bucher, remise à outil, local poubelle...), peuvent être utilisés soit des matériaux identiques à la construction principale, soit le bois.

b) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

c) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Si elles le sont, un paysagement composé d'essences locales accompagnera ces installations.

d) Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut de d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale ;
- soit par des clôtures pleines maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale et n'excédant pas 1,20 mètre ;
- soit par des clôtures ajourées en bois.

e) Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.

f) Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitation seront de proportion verticale en façade sur rue.

g) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 4 mètres de longueur à partir de la construction.

h) La cote de seuil ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

Pour le secteur UAa

i) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en brique (pour les constructions visibles depuis le domaine public). Cette disposition s'applique également aux équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications, ...
Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 20 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.

j) En cas d'édification (hauteur limitée à 1,20 mètre) ou de reconstruction à l'identique d'un mur de clôture donnant sur le domaine public, le matériau utilisé devra être la brique.

k) Une haie végétale, composée d'essences locales, pourra aussi être toléré. Dans ce cas, sa hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre sur le domaine public.

l) Les dispositifs techniques liés aux habitations (dispositifs solaires, pompes à chaleur, ...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Pour le secteur UAb

m) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 20 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.

n) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

Pour l'ensemble de la zone :

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

c) Les murs extérieurs des constructions (exceptées les annexes) devront être réalisés en briques.

2.3. Toitures

Pour l'ensemble de la zone

a) Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus).

b) Les combles prévus à l'article 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

c) Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

Pour le secteur UAa

d) Les toitures des constructions nouvelles (exceptées les annexes) seront réalisées à la mansarde, avec une pente au moins égale à 45° ; les coyaux ou brisis sont autorisés.

Pour le secteur UAb

e) Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées à deux versants dont la pente sera au moins égale à 40° ; les coyaux et brisis sont autorisés.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques (secteurs UAa et UAb).

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
  Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.
  De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
  Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.
  De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).
  L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

Zone UA - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

1. Principes généraux

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Nombre d'emplacements

Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires, il est fixé 1 place par logement.

3. Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

Zone UA - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou cultivés.
- Les plantations devront être implantées à au moins 0,50 mètre du domaine public et ne devront pas empiéter sur celui-ci. Les haies devront être entretenues régulièrement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone UA - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée principalement à l'habitat pavillonnaire, pouvant accueillir des commerces, des équipements, des services (compatibles avec l'habitat).

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

Zone UB - ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- les établissements d'activité industrielle ;
- les constructions et les installations liées à l'activité agricole ;
- la création de terrains de camping et de caravaning, et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... pouvant nuire à la qualité du paysage ;
- les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances ;
- les garages en sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Zone UB - ARTICLE 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitations, de bureaux et d'équipements collectifs ;
- les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;
- l'aménagement, l'agrandissement, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, ne compromettant pas l'organisation de la zone ;

- la reconstruction après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;

- les bâtiments annexes (de faible volume), les garages liés ou non aux constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations à vocation de loisirs (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante.
  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone UB - ARTICLE 3 – Accès et voirie

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.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) et ne peuvent desservir plus de 15 logements.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

Zone UB - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble[2], les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

Zone UB - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

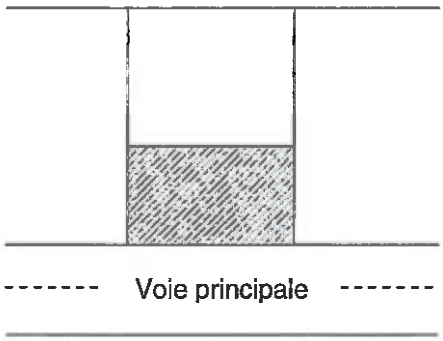
Il n'est pas fixé de règle.

[2] On désigne par « Opération d'aménagement d'ensemble » la réalisation de constructions sous forme de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté), de P.A.E. (programme d'aménagement d'ensemble), de lotissements ou opérations groupées.

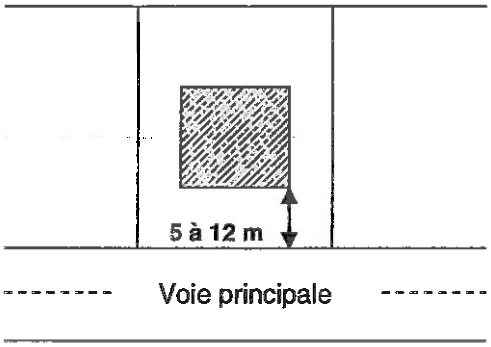
Zone UB - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées :

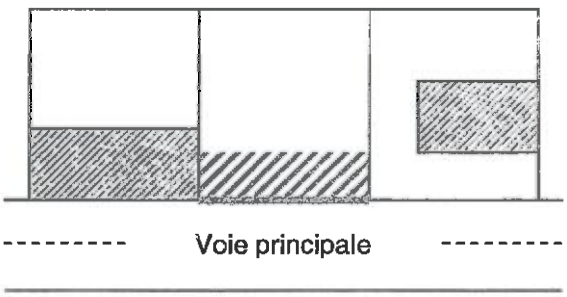
- à l'alignement ;



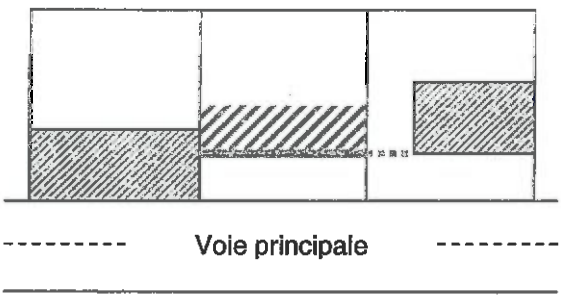
- **ou** dans une bande de 5 à 12 mètres à compter de l'alignement, en cas de nouveau découpage parcellaire ;



- à l'alignement d'une des deux constructions voisines en cas de dent creuse.



ou



Cependant dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

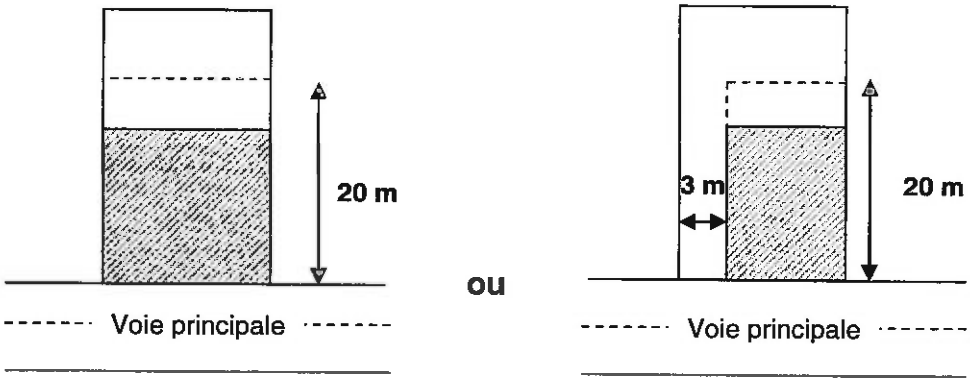
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone UB - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation en limites séparatives

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres pour l'autre limite) est autorisée :

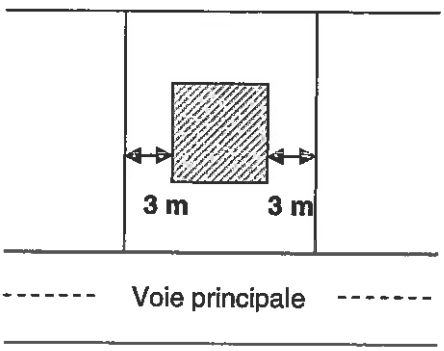
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres, comptés à partir :
  - de l'alignement,
  - de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6)
  - de la limite de constructibilité pour les opérations d'aménagement d'ensemble.



- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
  - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
  - lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

2. Implantation avec marge d'isolement

Les constructions peuvent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3. Dans tous les cas

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieurs à 20 m²) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 2,50 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone UB - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone UB - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

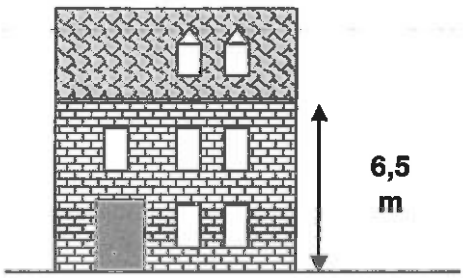
Il n'est pas fixé de règle pour les terrains inférieurs à 400 m².

Pour les terrains de plus de 400 m², l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone UB - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.



Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, cultuels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

Zone UB - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

a) Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Pour les ajouts accolés à la construction principale (bucher, remise à outil, local poubelle...), peuvent être utilisés soit des matériaux identiques à la construction principale, soit le bois.

b) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 20 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.

c) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

d) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Si elles le sont, un paysagement composé d'essences locales accompagnera ces installations.

e) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant (de type Haute Qualité Environnementale ou Architecture bioclimatique), la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile (bois ...) est autorisée.

f) Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitation seront de proportion verticale en façade sur rue.

g) Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut de d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale ;
- soit par des clôtures pleines maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale et n'excédant pas 1,80 mètre ;
- soit par des clôtures ajourées en bois.

h) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 4 mètres de longueur à partir de la construction.

i) La cote de seuil ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

c) Les murs extérieurs des constructions (exceptées les annexes) devront être réalisés majoritairement en briques.

2.3. Toitures

a) Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus).

b) Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées à deux versants dont la pente sera au moins égale à 40° ; les coyaux ou brisis sont autorisés.

c) Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique).

d) Les combles prévus à l'article 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

e) Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
  Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.
  De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
  Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.
  De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).
  L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

Zone UB - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

1. Principes généraux

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Nombre d'emplacements

Pour les nouvelles constructions individuelles, sur un terrain de plus de 400 m², il est fixé 2 places par logement.

3. Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

Zone UB - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou cultivés.
- Les plantations devront être implantées à au moins 0,50 mètre du domaine public et ne devront pas empiéter sur celui-ci. Les haies devront être entretenues régulièrement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone UB - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements répondant aux besoins de la population.

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

Zone UP - ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes à l'exception de l'article 2.

Zone UP - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions, extensions et reconstructions liées à la réalisation d'équipements de toute nature ;
- les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone UP - ARTICLE 3 - Accès et voirie

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.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc., et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Zone UP - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

c) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles ni surplomber le domaine public.

Zone UP - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UP - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement soit en retrait de celui-ci.

Zone UP - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Zone UP - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone UP - ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UP - ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UP - ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

a) Volumes et matériaux

La construction doit s'intégrer à l'environnement local (couleurs et choix de matériaux).

Est exclue l'utilisation en façade de plaques béton lisses préfabriquées, non recouvertes.

Pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.
De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

Pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.
De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).
L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

b) Clôtures

- Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

- Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

  . soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
  . soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint, en lien avec la construction principale et limitées à 2 mètres de hauteur.
  . soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut ou non d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Zone UP - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Il est prévu pour le stationnement des cycles les normes suivantes :

- pour les écoles primaires : 2 m² par classe ;
- pour les équipements sportifs, culturels, sociaux... : un garage couvert permettant d'accueillir les 2 roues répondant aux activités de l'équipement.

Zone UP - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

- Les espaces libres doivent être aménagés en espace vert.

- La création d'aires de stationnement nécessitera obligatoirement un aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone UP - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine affectée plus particulièrement aux activités économiques, commerciales ou artisanales.

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

Zone UE - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitat, d'activités économiques de toute nature ;

Zone UE - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont uniquement admis :

- l'extension, l'amélioration des bâtiments existants rendues nécessaires pour la mise aux normes en matière de sécurité ou de dispositions législatives nouvelles entraînant des travaux de mise en conformité ;
- la reconstruction après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;
- les équipements d'infrastructure et de superstructure (compris liés aux réseaux de distribution) ne compromettant pas la bonne organisation d'aménagement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone UE - ARTICLE 3 - Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UE - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

Zone UE - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est fixé aucune règle.

Zone UE - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Zone UE - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Zone UE - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

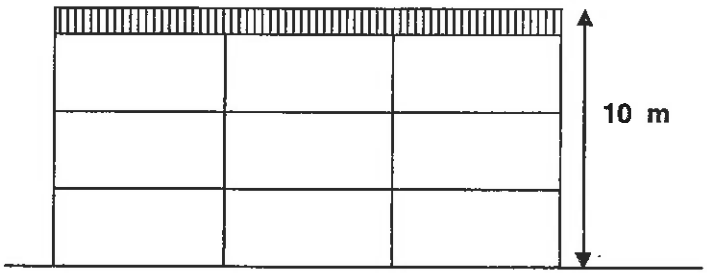
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone UE - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UE - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Lors de la reconstruction ou de l'amélioration de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.



Zone UE - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Volumes et matériaux.

La construction doit s'intégrer à l'environnement local (couleurs et choix des matériaux).

Est exclue l'utilisation en façade de plaques de béton lisses préfabriquées, non recouvertes.

2.2. Clôtures.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;

- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut ou non d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

Zone UE - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone UE - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone UE - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EXTENSION URBAINE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa (habitat)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension permissive, permettant l'accueil de nouvelles constructions en fonctions des réseaux (existants, à renforcer, à créer) et de la capacité des équipements et services de proximité ou en programmation.

C'est une zone équipée ou non, réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme, à vocation d'habitat.

Elle comprend deux secteurs : 1 AUa1, 1 AUa2.

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

Zone 1AUa - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout type d'occupation et d'utilisation du sol, quelle qu'en soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- les établissements d'activité industrielle ;
- les constructions et les installations nouvelles liées à l'activité agricole ;
- la création de terrains de camping et de caravaning, et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... pouvant nuire à la qualité du paysage ;
- les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances ;
- les garages en sous-sol ;
- les commerces de plus de 100 m² de surface de vente ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Zone 1AUa - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Rappel : le financement des divers équipements rendus nécessaires à l'urbanisation doit se faire selon le respect de la législation en vigueur (réseaux au droit de la zone d'urbanisation).

Sont admis pour l'ensemble de la zone :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble[3] comprenant ou non des logements individuels ou collectifs, des équipements collectifs, des bureaux, des commerces ou services, sous réserve que :
  - le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains ;
  - l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du dossier PLU.
- les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitations existantes ne compromettant pas la bonne organisation d'aménagement de la zone ;
- les bâtiments annexes (de faible volume), les garages liés ou non aux constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations à vocation de loisirs (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante.
  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'habitations existantes, n'entraînant pas une augmentation du nombre de logements ni un renforcement des réseaux existants, et ne compromettant pas la bonne organisation d'aménagement de la zone ;
- les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les équipements collectifs ;
- les installations liées à la gestion de l'eau ;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées ainsi que les installations hydrauliques nécessaires à la mise en oeuvre de la zone (bassin de rétention, déversoir d'orage...).

Uniquement pour le secteur 1 AUa1 :

- les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Uniquement pour le secteur 1 AUa2 :

- sont admises les constructions à usage d'habitation sous réserve que soient prises en compte les contraintes d'aménagement de l'ensemble de la zone.

[3] On désigne par « Opération d'aménagement d'ensemble » la réalisation de constructions sous forme de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté), de P.A.E. (programme d'aménagement d'ensemble), de lotissements ou opérations groupées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordure ménagères).

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

Zone 1AUa - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

c) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

Zone 1AUa - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

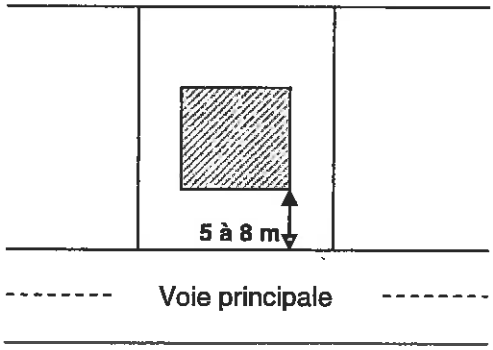
Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur 1 AUa 1 :

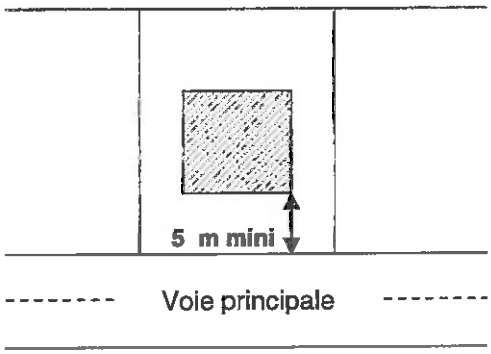
Les constructions doivent observer un retrait compris entre 5 mètres et 8 mètres à compter de l'alignement.

Cependant, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet pour l'ensemble de la zone.



Pour le secteur 1 AUa 2 :

Les constructions doivent observer un retrait de 5 mètres minimum à compter de l'alignement.



Pour l'ensemble de la zone :

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

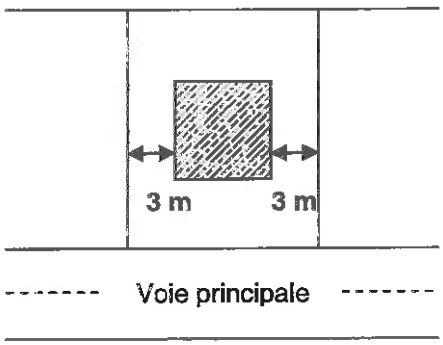
Lorsqu'il s'agit d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUa - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation avec marge d'isolement

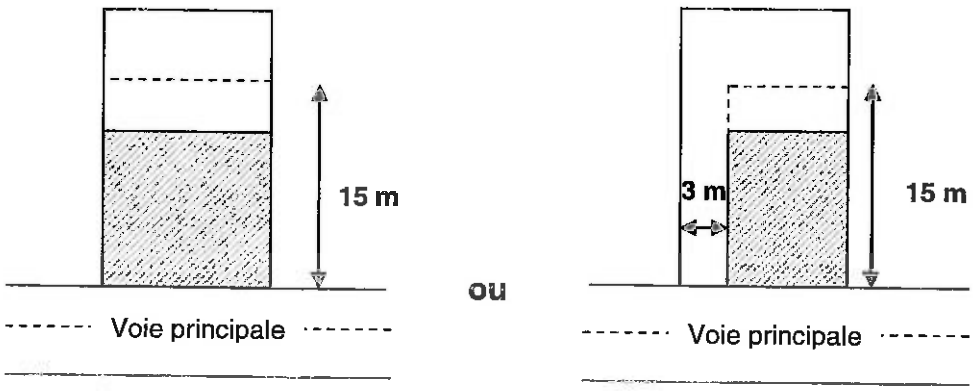
Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. Implantation en limites séparatives

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres pour l'autre limite) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptés à partir :
  - de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6)
  - de la limite de constructibilité (lotissements).



- à l'extérieur de cette bande de 15 mètres :

  - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;

  - lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;

  - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

3. Dans tous les cas

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieur à 20 m²) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3,20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieure au prospect minimum du bâtiment existant.

Zone 1AUa - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone 1AUa - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

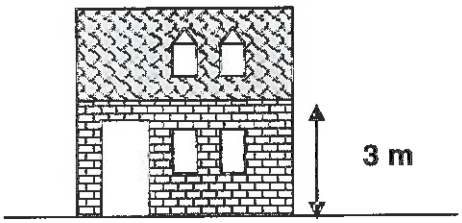
Pour les constructions jumelées, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Pour les constructions isolées, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

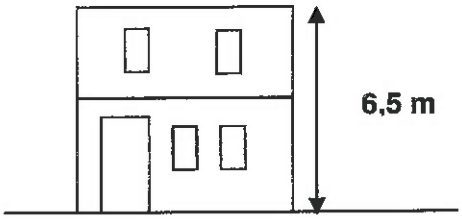
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUa - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

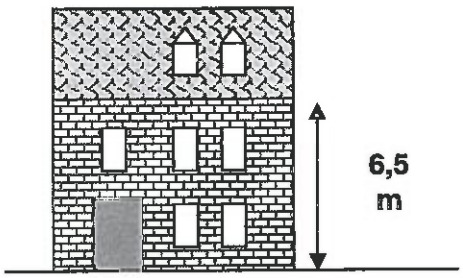
Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.



Dans le cas de la réalisation d'une habitation à toiture terrasse ou à faible pente (programme architectural bioclimatique), la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction (soit un étage sur rez-de-chaussée).



Toutefois, dans le cadre d'un plan de composition général d'un secteur, des constructions pourront comprendre 1 étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+1c) et la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres mesurés à l'égout du toit dans le cadre de la réalisation d'opérations groupées.



Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, cultuels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

Zone 1AUa - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

a) Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Pour les ajouts accolés à la construction principale (bucher, remise à outil, local poubelle...), peuvent être utilisés soit des matériaux identiques à la construction principale, soit le bois.

b) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 20 m² avec

une couverture en matériaux sombres à l'exclusion des revêtements en fibro ciment naturel. Les abris de jardins s'intégreront harmonieusement sur la parcelle.

c) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

d) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

e) Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles soient réalisées en brique.

f) Les clôtures des habitations doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- soit par des clôtures de bois.
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint (en lien avec la construction existante).

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite. Les brises vues rapportées à ces structures sont interdits (bambou, film ou plastique...)

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture.

La hauteur des clôtures et pilastres en front à rue est limitée à 1,20 mètres.

g) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 4 mètres de longueur à partir de la construction de la façade arrière.

h) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

i) La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure à 1 mètre par rapport au sol initial de la parcelle.

j) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est autorisée.

k) Les garages en sous-sol sont interdits ainsi que l'aménagement de vides sanitaires aménageables (en dehors du passage des réseaux techniques). Les caves individuelles sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification, n'entraînant pas de risques d'inondation.

l) Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitations seront de proportion verticale pour les façades sur rue.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions.

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

c) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitations devront être majoritairement réalisés en briques.

2.3. Toitures.

a) Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires ... exclus).

b) les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique).

c) Les combles prévus à l'article 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

d) Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques (secteurs 1AUa1 et 1AUa2).

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
  Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.
  De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
  Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.
  De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).
  L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

Zone 1AUa - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

1. Principes généraux

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des

constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Nombre d'emplacements

Pour les constructions liées à une opération d'aménagement d'ensemble ou d'habitat isolé, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

De plus, il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires par tranche de 10 logements réalisés.

3. Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

Zone 1AUa - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou cultivés.

2. Règles particulières

a) Pour les opérations bordant la voie structurante, la (les) bande(s) de terrain située(s) entre le domaine privatif et la voie structurante devra(ont) être aménagée(s) en espace paysager.

b) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges, d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, destinée à accueillir des activités économiques.

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

Zone 1AUe - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

Zone 1AUe - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions, extensions et reconstructions à usage d'activité économique (compris PME, PMI, artisanat) comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

- Les constructions à usage de bureaux ou de commerces, s'ils constituent un complément à un établissement d'activité, dont la surface de vente représente moins de 200 m², et de services.

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone, dans la limite d'un logement maximum ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.

- Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations d'essences locales, et ne soient pas visibles de la voie publique.

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUe - ARTICLE 3 - Accès et voirie

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.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Zone 1AUe - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3. Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

c) Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

d) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

4. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Zone 1AUe - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de division parcellaire, la surface minimale des terrains constructibles doit être au moins égale à 2 000 m², sauf en cas de reconstruction sur le même terrain de bâtiment de même destination.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUe - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

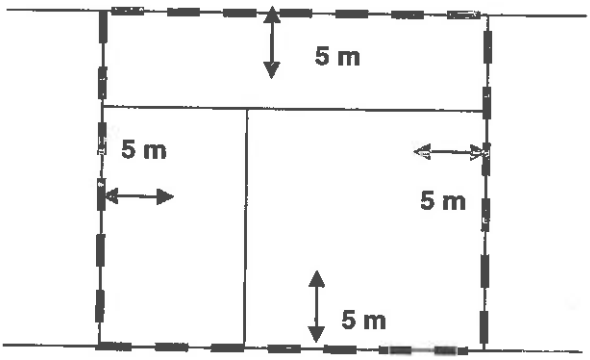
Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres minimum de l'axe de la voirie.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUe - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

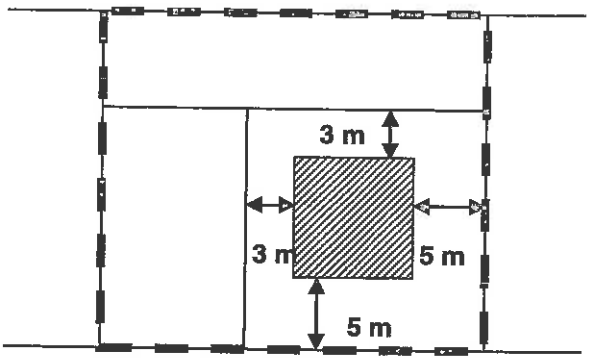
Distances par rapport aux limites de zones

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 5 mètres.



Limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUe - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

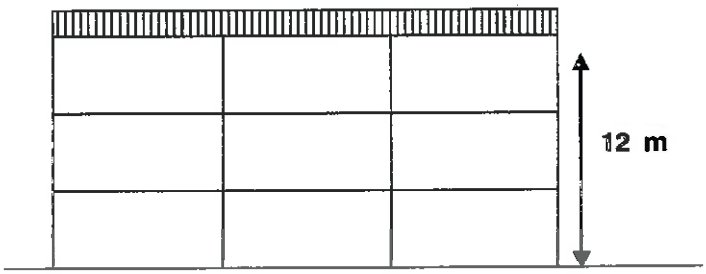
Zone 1AUe - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain.

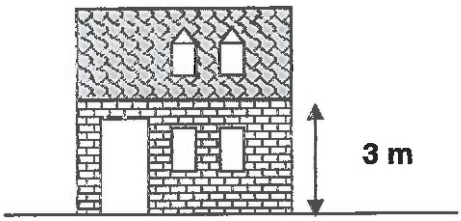
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées au réseaux de distribution.

Zone 1AUe - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction (à l'exception des installations spécifiques : types silos, cheminées ou autres, rattachées aux installations et pour lesquelles une hauteur maximale de 15 mètres est exigée).



La hauteur maximale des constructions d'habitation liées aux activités est fixée à un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1c), soit 3 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.



Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent : château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien...

Zone 1AUe - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

   Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

   Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Les murs seront recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints,. L'emploi de la brique et du bois, ainsi que les structures verrières, est autorisé.

b) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

c) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

d) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

e) Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire. En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture (grillage à maille droite et d'une hauteur limitée à 2 mètres).

f) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

a) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques.

2.3. Toitures

a) Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

b) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires ... exclus).

Zone 1 AUe - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

1. Principes généraux

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

2. Nombre d'emplacements

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

Zone 1 AUe - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

a) La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

b) Les espaces libres, plantés, engazonnés doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.

c) Les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

d) Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.

e) Un aménagement paysager sera obligatoirement effectué pour chaque zone (cf Orientations d'aménagement).

f) La création d'aires de stationnement (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone 1 AUe - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

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

Cette zone est vouée exclusivement à la valorisation économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ai, touché par le risque d'inondation.

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

Zone A - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes, à l'exception du camping dit « à la ferme » ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... ;
- Les garages en sous-sol ;
- Le comblement des mares existantes, à l'exception de celles qui ne permettent pas la justification d'une bonne exploitation agricole.
- Les huttes de chasse.

Zone A - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

- la création, l'extension, la transformation et la reconstruction des bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés (compris nouveau siège d'exploitation incluant l'habitation principale) ;
- la création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux et à la protection incendie ;
- la réalisation dans une pâture d'abris démontables pour animaux (hors élevage agricole), sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils s'intègrent à leur environnement (est exclu l'usage de tout matériau de récupération non traditionnel) ;
  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ;

- Dans les secteurs repérés aux plans n°1 et 2 des planches Obligations Diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de l'autoroute A25 (Dunkerque – Lille) de type 1 seront soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

- les équipements d'infrastructure et de superstructure.

- la reconstruction, après sinistre, des bâtiments ou installations nouveaux liés aux activités agricoles, de même destination sur une même unité foncière.

Uniquement pour le secteur Ai :

Aucune construction nouvelle n'est autorisée, sauf pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions ou de mises aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone A - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis pas des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Zone A - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu, notamment en ce qui concerne les installations agricoles classées.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Zone A - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

En ce qui concerne le camping à la ferme, chaque emplacement doit disposer d'une surface de terrain d'au moins 300 m².

Zone A - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations citées à l'article 2 doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A25 pour toutes les constructions ou installations nouvelles ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux ;
- 6 mètres depuis les berges des becques et cours d'eau (cf. servitudes d'utilité publique).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution, à l'exception des constructions bordant l'autoroute A25 dont la distance est portée à 25 mètres depuis l'axe de la chaussée.

Zone A - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite des zones urbaines UA, UB et UP, et d'extensions urbaines 1AUa, 2AUa, les constructions, dépôts et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone A - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

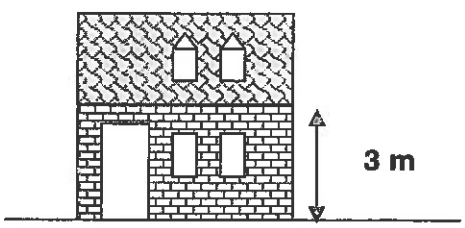
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone A - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone A - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1c).



Sous le couloir des lignes de haute tension repris au plan des servitudes d'utilité publique, la hauteur maximale du faîtage du bâtiment est limitée à 8 mètres comptés à partir du niveau du terrain naturel au droit de la construction projetée.

Zone A - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

a) Les garages en sous-sol sont interdits.

b) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

c) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Si elles le sont, un paysagement composé d'essences locales accompagnera ces installations.

d) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

e) Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

a) Les murs extérieurs des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (torchis, clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

b) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2.3. Toitures

a) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles. L'emploi de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire est recommandé ; toutefois, les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires...exclus).
Il est autorisé l'utilisation de chaume pour les toitures de constructions nouvelles à usage d'habitation.

b) Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, rouge).

c) Les combles prévus à l'article 10 ne peuvent comporter qu'un seul niveau habitable.

Zone A - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone A - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantation

   - Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
   - Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

a) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

b) Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.

c) Les pâtures accueillant des animaux devront être closes par une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée à l'intérieur par un dispositif de protection adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone A - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone accueillant les constructions et installations destinées exclusivement à l'activité agricole et aux activités complémentaires de diversification liées à celle-ci.

Elle comprend un secteur Nci, touché par le risque d'inondation.

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

Zone Nc - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes, à l'exception du camping dit « à la ferme » ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... ;
- Les garages en sous-sol ;
- Le comblement des mares existantes, à l'exception de celles qui ne permettent pas la justification d'une bonne exploitation agricole.
- Les huttes de chasse.

Uniquement pour le secteur Nci :

- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.
- Le changement d'affectation des bâtiments est interdit.

Zone Nc - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

Pour les constructions et installations liées à l'exploitation agricole

- La création, l'extension, la transformation et la reconstruction des bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés ;
- la création, l'extension, la transformation et la reconstruction de bâtiments et installations existantes quand il s'agit d'activités liées à la diversification agricole tel que prévu à l'article L.311-1 du Code rural, dans la mesure où elles se situent dans l'enceinte de l'exploitation agricole, ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et respectent la qualité architecturale du patrimoine local ;
- les constructions à usage d'habitations quand elles sont indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole ;

- l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation, liées au corps de ferme principal, pouvant comporter la création d'un logement supplémentaire à celui existant (dans la mesure ou celui-ci est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole) ;

- les bâtiments annexes de(s) l'habitation(s) liée(s) au corps de ferme principal, dans la limite de :

  - 40 m² de SHON pour les garages liées à l'habitation(s) ;
  - 50 m² d'emprise au sol totale pour les constructions ou installations de détente d'usage familial (piscine, sauna...) liées à l'habitation (s) ;
  - 20 m² pour les abris de jardins liés à l'habitation (s).

  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations

- le camping organisé dit « à la ferme » qui se situe sur des parcelles contiguës à l'exploitation agricole dotée d'installations sanitaires.

Pour l'évolution des bâtiments agricoles

- Le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, de qualité architecturale (sont notamment exclus les bâtiments provisoires, sommaires, préfabriqués...), aux conditions suivantes réunies :

  - la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt de la zone agricole , notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...) ;

  - l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie... ;

  - la nouvelle affectation est vouée à de l'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil étudiants ...), de la restauration (fermes auberges, estaminet...), de l'artisanat d'art (poterie, sculpture, peinture, antiquité...), de l'accueil pédagogique (musée de la vie rurale), point de vente ou (et) de transformation de produits issus de l'agriculture. Il est admis la création d'un logement (dans l'emprise du bâtiment concerné) pour les personnes dont la présence est rendue nécessaire par l'activité exercée ;

- l'extension des bâtiments bénéficiant d'un changement d'affectation est possible dans la limite maximale de 20% du (des) bâtiment(s) existant(s) au moment de l'approbation du PLU. Ces travaux d'extension devront respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

Pour l'ensemble de la zone

- La reconstruction, après sinistre, des bâtiments ou installations, de même destination sur une même unité foncière ;

- la création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux et à la protection incendie, ainsi que les mares d'agrément rattachées au corps de ferme principal ;

- la réalisation dans une pâture d'abris démontables pour animaux (hors élevage agricole) sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils s'intègrent à leur environnement (est exclu l'usage de tout matériau de récupération non traditionnel) ;
  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations

- Dans les secteurs repérés aux plans n°1 et 2 des planches Obligations Diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de l'autoroute A25 (Dunkerque – Lille) de type 1 seront soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de

l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les garages en sous-sol sont interdits ;
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Uniquement pour le secteur Nci :

- les extensions limitées à 20 m² (SHON) de bâtiments existants sous réserve de mise en sécurité de l'extension, par rehausse ;
- En sus, les extensions limitées à 10 m² (SHON) nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité ;
- Les extensions ou mise aux normes de bâtiments agricoles qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone Nc - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis pas des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Zone Nc - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu, notamment en ce qui concerne les installations agricoles classées.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Zone Nc - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

En ce qui concerne le camping à la ferme, chaque emplacement doit disposer d'une surface de terrain d'au moins 300 m².

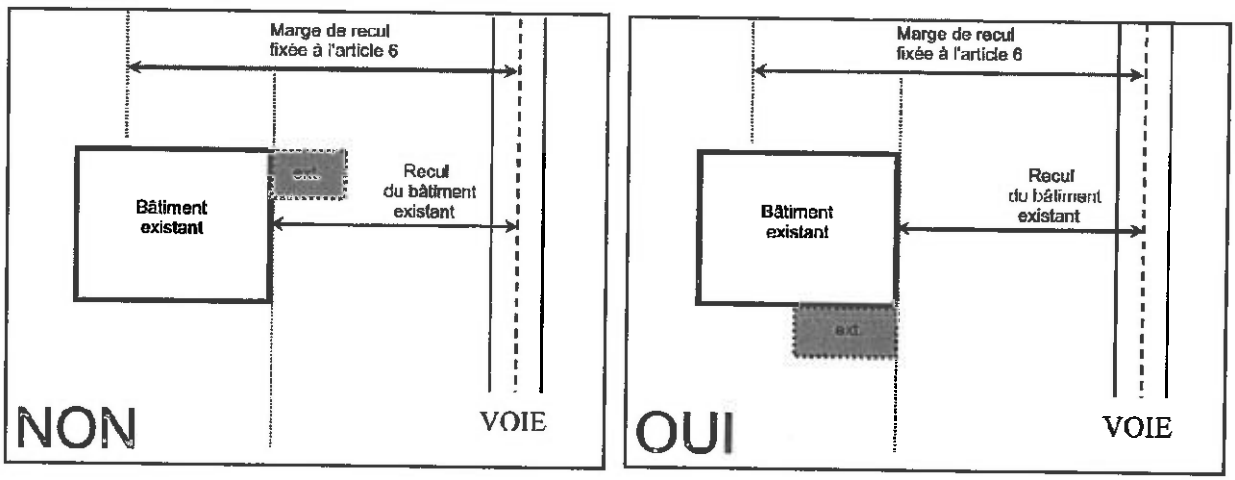
Zone Nc - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations citées à l'article 2 doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A25 pour toutes les constructions ou installations nouvelles ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux ;
- 6 mètres depuis les berges des becques et cours d'eau (cf. servitudes d'utilité publique).

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation autorisé à l'article 2, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution, à l'exception des constructions bordant l'autoroute A25 dont la distance est portée à 25 mètres depuis l'axe de la chaussée.

Zone Nc - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, ainsi que les installations liées au stationnement de caravanes (camping à la ferme), doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite des zones urbaines UA, UB et UP, et d'extensions urbaines 1AUa, 2AUa, les constructions, dépôts et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone Nc - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

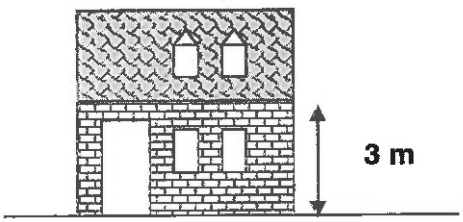
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone Nc - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nc - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1c).



Sous le couloir des lignes de haute tension repris au plan des servitudes d'utilité publique, la hauteur maximale du faîtage du bâtiment est limitée à 8 mètres comptés à partir du niveau du terrain naturel au droit de la construction projetée.

Zone Nc - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

   Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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 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.

2. Dispositions particulières

   2.1. Intégration des constructions

a) Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Pour les ajouts accolés à la construction principale (bucher, remise à outil, local poubelle...), peuvent être utilisés soit des matériaux identiques à la construction principale, soit le bois.

b) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

c) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.

d) Les garages en sous-sol sont interdits.

e) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

f) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Si elles le sont, un paysagement composé d'essences locales accompagnera ces installations.

g) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

h) Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

a) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (torchis, clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

b) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2.3. Toitures

a) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles. L'emploi de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire est recommandé ; toutefois, les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires...exclus).
Il est autorisé l'utilisation de chaume pour les toitures de constructions à usage d'habitation (constructions neuves ou réhabilitation).

b) Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, rouge).

c) Les combles prévus à l'article 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

Zone Nc - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone Nc - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantation

- Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres autour des constructions (hors activité agricole) doivent être aménagés en espaces verts.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

a) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

b) Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.

c) Les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales.

d) Les pâtures accueillant des animaux devront être closes par une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée à l'intérieur par un dispositif de protection adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone Nc - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone vouée à la valorisation du patrimoine architectural, naturel et de développement touristique.

Elle comprend un secteur Nli, touché par le risque d'inondation.

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

Zone NI - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'extension, la transformation, la création d'activités agricoles ressortissant de la législation sur les établissements classés (élevages et stockage de toute nature) ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... ;
- les garages en sous-sol ;
- le comblement des mares existantes, sauf contraintes liées à l'extension d'une construction existante.

Zone NI - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

- l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale et à condition qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires ;
- l'extension, la transformation et la reconstruction des bâtiments et installations liés aux activités agricoles existantes ;
- les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre nette pour les abris de jardins et 40 m² pour les garages, ainsi que les constructions ou installations à vocation de loisirs (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante dans la limite d'emprise au sol de 50 m² .
  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, aux conditions suivantes réunies :
  - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt de la zone agricole proche, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages hors sols existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage ...) ;
  - l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;

- les travaux de restauration comprenant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment original ;

- la nouvelle destination est à usage principal d'habitation limitée à 250 m² de superficie hors œuvre nette totale, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;

- l'affectation peut également concerner la création de chambres d'hôte, gîtes, accueil pédagogique, restauration, hôtellerie ..., à l'exception des installations de camping-caravaning homologuées sous toutes ses formes ;

- les installations liées aux activités récréatives et de loisirs plein air (installations légères d'animation, centre équestre...) ;

- aux activités commerciales de produits locaux, d'artisanat (compris antiquités et artistique) ou culturelles (café théâtre). Sont exclues toutes activités commerciales de distribution.

- L'extension, dans le prolongement des bâtiments existants et répondant aux usages précités, est autorisée dans la limite de 100 m² de superficie hors œuvre nette totale, et dans le respect de la qualité architecturale des bâtiments existants.

- Les bâtiments de qualité architecturale non traditionnels, non dégradés ou d'usage non adaptés (constructions du type hangar industrialisé) ne peuvent bénéficier d'un quelconque changement d'usage à vocation touristique, d'hébergement ou activités commerciales ;

- dans le cadre de la résorption d'anciens bâtiments agricoles dégradés ou d'usage non adapté (hors norme), le transfert de surface bâtie existante est autorisé, aux conditions suivantes réunies :

  - les bâtiments dont la surface est transférable doivent répondre à des critères d'habitabilité : sont exclus les bâtiments provisoires, sommaires ou en ruines ;

  - la superficie de la nouvelle construction est limitée à 150 m² de superficie hors œuvre nette totale (surface considérée à l'issue de la reconstruction).
    Elle doit s'effectuer sur la même unité foncière dans un rayon maximum de 50 m comptés à partir de la construction principale ; l'autorisation nouvelle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir du ou des bâtiments concernés par la résorption ;

  - le transfert doit permettre de construire un bâtiment répondant à des critères architecturaux de qualité : intérêt architectural, caractère traditionnel (matériaux, volumétrie, implantation) ;

  - la nouvelle construction permise par le transfert est à usage d'activités directement liées au tourisme (restauration, loisirs, gîte ...) ne portant pas atteinte à l'intérêt de la zone agricole proche et ne compromettant pas le caractère général de la zone ;

  - la nouvelle construction ne doit pas porter atteinte à l'intérêt de la zone agricole proche, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages hors sols existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage ...) ;

  - l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- la reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;
- La reconstruction d'un bâtiment ayant conservé son caractère d'habitabilité dans la limite de 250m² de superficie hors œuvre nette totale, sous réserves suivantes :
  - que la construction soit édifiée sur l'unité inscrite au plan, et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
  - que l'unité foncière concernée soit desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;
  - la nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;
  - que la nouvelle construction s'intègre dans l'environnement patrimonial et architectural rural du secteur concerné, tant par son volume et ses ouvertures, que par les matériaux et ses couleurs mis en œuvre, respectant ainsi l'architecture traditionnelle rurale. Des éléments architecturaux mineurs pourront être incorporés à la construction envisagée.
- la création de mares et plans d'eau rendus nécessaires en fonction de l'activité développée, ou rattachées à une habitation existante, et ce dans la limite d'un plan d'eau unique issu de l'unité foncière et inférieur à 100 m².

Uniquement pour le secteur Nli :

La création de bâtiments nouveaux est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone NI - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Zone NI - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu.

Zone NI - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

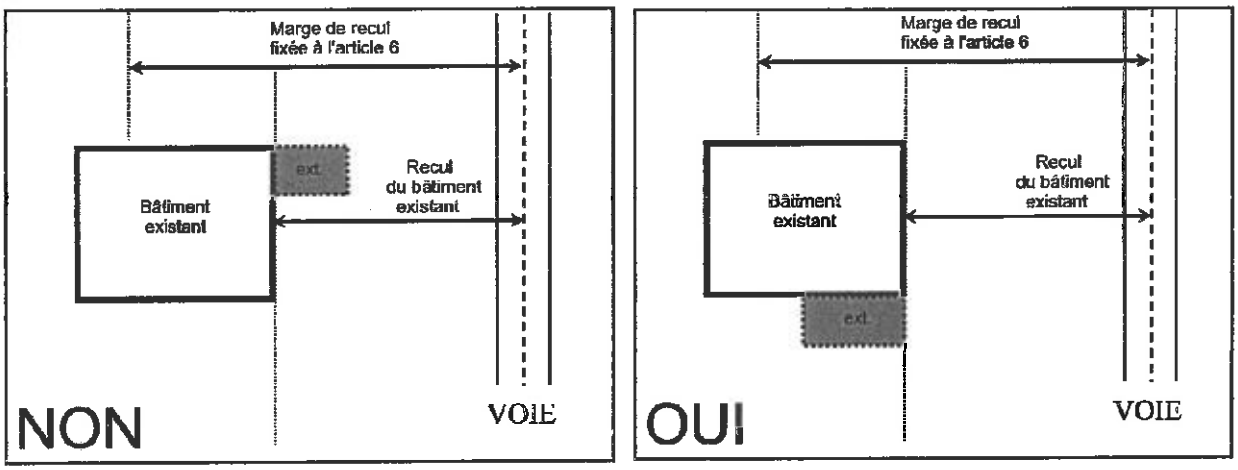
Zone NI - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A25 ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux ;
- 6 mètres depuis les berges des becques et cours d'eau (cf. servitudes d'utilité publique).

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation autorisé à l'article 2, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution, à l'exception des constructions bordant l'autoroute A 25 dont la distance est portée à 25 mètres depuis l'axe de la chaussée.

Zone NI - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite des zones urbaines (UA, UB, UP), des zones d'extensions urbaines (1AUa, 2AUa) ou économiques (1AUe), les constructions, dépôts et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone NI - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

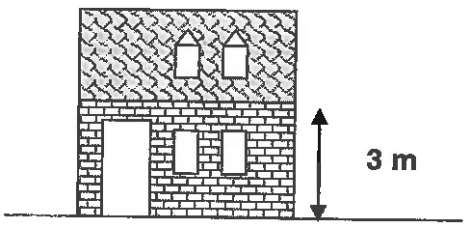
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone NI - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone NI - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitat ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1c).



Zone NI - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

a) Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Pour les ajouts accolés à la construction principale (bucher, remise à outil, local poubelle...), peuvent être utilisés soit des matériaux identiques à la construction principale, soit le bois.

b) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

c) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.

d) Les garages en sous-sol sont interdits ;

e) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

f) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Si elles le sont, un paysagement composé d'essences locales accompagnera ces installations.

g) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

h) Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

a) Les murs extérieurs des constructions devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (torchis, clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

b) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2.3. Toitures

a) Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles. L'emploi de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire est recommandé ; toutefois, les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires...exclus).
Il est autorisé l'utilisation de chaume pour les toitures de constructions à usage d'habitation (constructions neuves ou réhabilitation).

Zone NI - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone NI - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

   - Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
   - Les espaces libres autour des constructions (hors activité agricole) doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou cultivés.
   - Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

   a) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.

   b) Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone NI - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'habitat isolé en milieu rural.

Elle comprend un secteur Nhi, touché par le risque d'inondation.

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

Zone Nh - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages en sous-sol ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...

Zone Nh - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

- L'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale et à condition qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires ;
- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone, dans la limite de 20 m² de surface hors-œuvre nette pour les abris de jardins et 40 m² pour les garages, ainsi que les constructions ou installations à vocation de loisirs (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante dans la limite d'emprise au sol de 50 m².
  Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.
- Le changement de destination d'habitations existantes pour un usage d'activité tertiaire, d'hébergement touristique, de services ou commerciale, compris les extensions ou l'aménagement dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale ;
- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;
- La reconstruction d'un bâtiment ayant conservé son caractère d'habitabilité dans la limite de 250m² de superficie hors œuvre nette totale, sous réserves suivantes :
  - que la construction soit édifiée sur l'unité inscrite au plan, et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
  - que l'unité foncière concernée soit desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;
  - la nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;

- que la nouvelle construction s'intègre dans l'environnement patrimonial et architectural rural du secteur concerné, tant par son volume et ses ouvertures, que par les matériaux et ses couleurs mis en œuvre, respectant ainsi l'architecture traditionnelle rurale. Des éléments architecturaux mineurs pourront être incorporés à la construction envisagée.

- La création de mares et plans d'eau rattachés à une habitation et ce dans la limite d'un plan d'eau unique issu de l'unité foncière et inférieure à 100 m².

Uniquement pour le secteur Nhi :

La création de bâtiments nouveaux est interdite.

Aucune extension de bâtiments contigus au secteur n'est possible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone Nh - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Zone Nh - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu.

Zone Nh - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

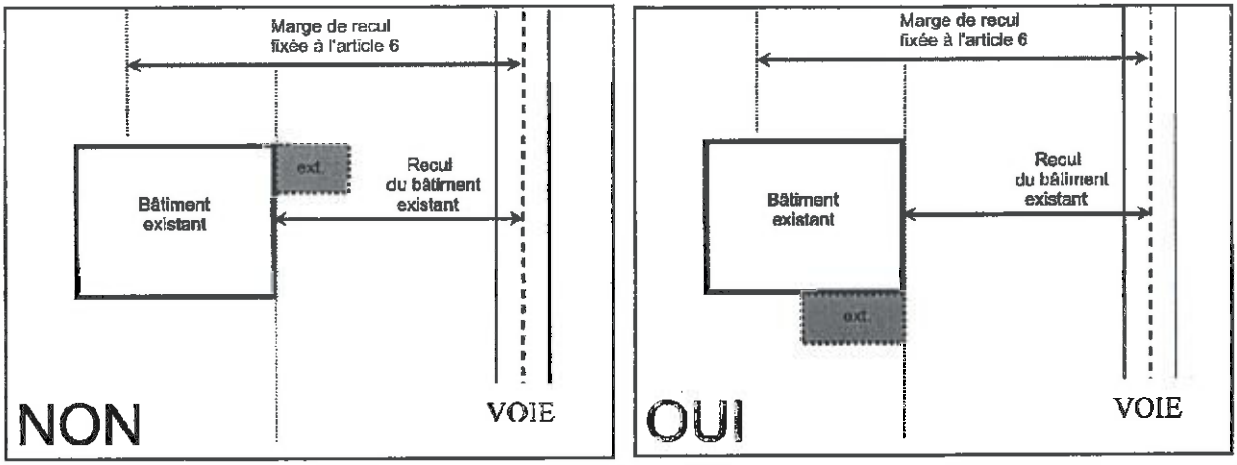
Zone Nh - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A25 ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux ;
- 6 mètres depuis les berges des becques (cf. servitudes d'utilité publique).

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation autorisé à l'article 2, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone Nh - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone Nh - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

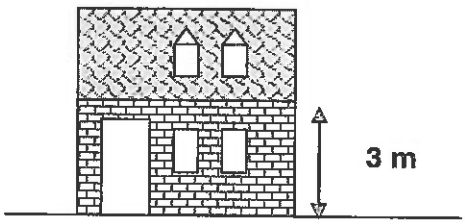
Zone Nh - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nh - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1c).

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.



Zone Nh - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

a) Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Pour les ajouts accolés à la construction principale (bucher, remise à outil, local poubelle...), peuvent être utilisés soit des matériaux identiques à la construction principale, soit le bois.

b) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

c) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.

d) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

e) Les garages en sous-sol sont interdits ;

f) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

g) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

h) Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

a) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (torchis, clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

b) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2.3. Toitures

a) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles. L'emploi de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire est recommandé ; toutefois, les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires...exclus). Il est autorisé l'utilisation de chaume pour les toitures de constructions à usage d'habitation (constructions neuves ou réhabilitation).

Zone Nh - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone Nh - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou cultivés.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

a) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone Nh - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui regroupant les activités économiques existantes isolées en milieu rural.
Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sauf celles liées au développement de l'activité existante.

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

Zone Ne - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les surfaces commerciales de toute nature supérieure à 100 m² de vente.

Zone Ne - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

- Les extensions rendues nécessaires par le développement de l'activité économique existante (y compris des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités existantes.
- Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.
- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;
- La reconstruction d'un bâtiment ayant conservé son caractère d'habitabilité dans la limite de 250m² de superficie hors œuvre nette totale, sous réserves suivantes :
  - que la construction soit édifiée sur l'unité inscrite au plan, et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
  - que l'unité foncière concernée soit desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;

- la nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;

- que la nouvelle construction s'intègre dans l'environnement patrimonial et architectural rural du secteur concerné, tant par son volume et ses ouvertures, que par les matériaux et ses couleurs mis en œuvre, respectant ainsi l'architecture traditionnelle rurale. Des éléments architecturaux mineurs pourront être incorporés à la construction envisagée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone Ne - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection incendie

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Zone Ne - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu.

Zone Ne - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

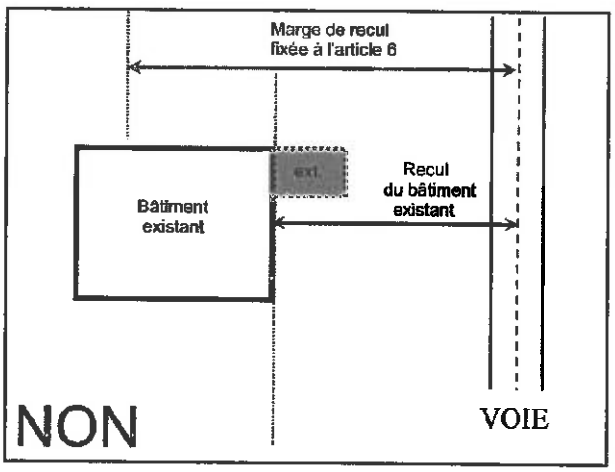
Zone Ne - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

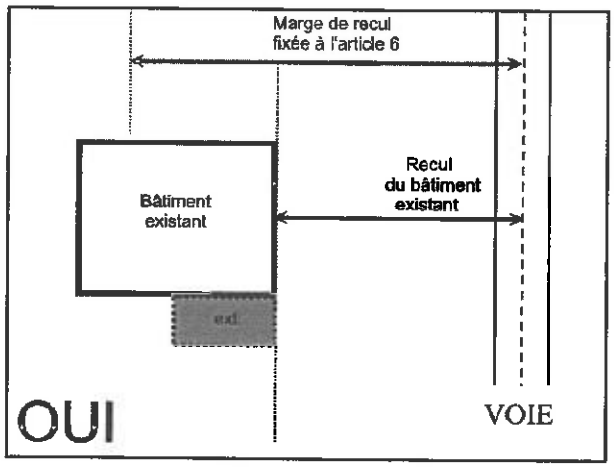
Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des voies départementales, communales et chemins ruraux,

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
Il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.



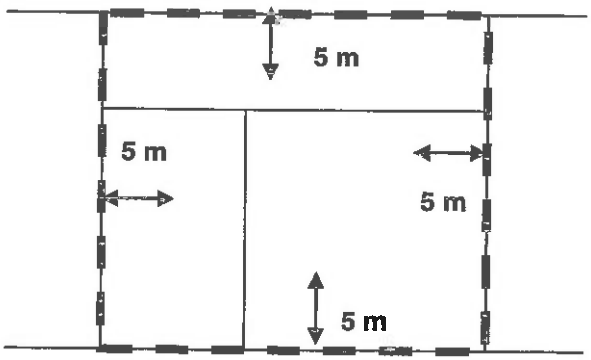


Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone Ne - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

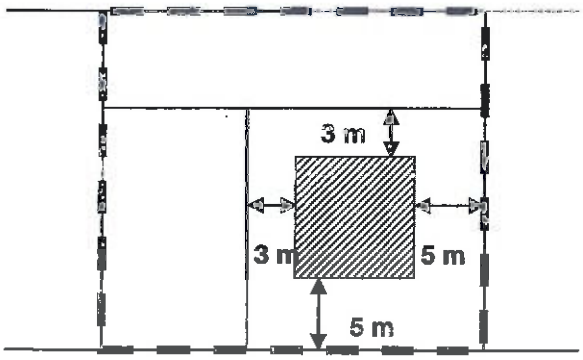
Distances par rapport aux limites de zones

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de zone soit au moins égale à 5 mètres.



Distances par rapport aux limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de zone soit au moins égale à 3 mètres.



Il sera admis que les éventuelles extensions ou amélioration de bâtiments existants soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone Ne - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone Ne - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

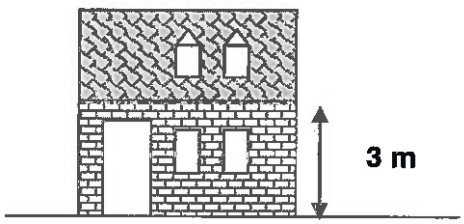
L'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées au réseaux de distribution.

Zone Ne - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Les extensions des activités économiques existantes devront respecter le volumes et le gabarit du bâtiment auquel elles se rapportent (à l'exception des installations spécifiques : types silos, cheminées ou autres, rattachées aux installations).

La hauteur maximale des constructions d'habitation liées aux activités est fixée à un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1c), soit 3 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.



La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Zone Ne - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Les murs seront recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints. L'emploi de la brique et du bois, ainsi que les structures verrières est autorisé ;

b) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle ;

c) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

d) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ;

e) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes ;

f)Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire ;

g) Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

a) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (torchis, clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

b) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2.3. Toitures

a) Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre.

Zone Ne - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone Ne - ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Règles générales de plantations

   - Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
   - Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts engazonnés ou cultivés.
   - Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

   a) L'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière ;

   b) Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts ;

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone Ne - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Npp

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle de protection paysagère.

Elle comprend un secteur Nppi, touché par le risque d'inondation.

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

Zone Npp - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

Zone Npp - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

- Les équipements d'infrastructures / superstructures (compris liés aux réseaux de distribution) ne compromettant pas le caractère paysager de la zone ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension mesurée des constructions à usage d'habitations existantes et les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés aux constructions existantes.
- la reconstruction à l'identique après sinistre de l'habitation existante n'entraînant pas une augmentation du nombre de logements, ni un renforcement des réseaux existants ;
- La reconstruction d'un bâtiment ayant conservé son caractère d'habitabilité dans la limite de 250m² de superficie hors œuvre nette totale, sous réserves suivantes :
  - que la construction soit édifiée sur l'unité inscrite au plan, et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
  - que l'unité foncière concernée soit desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;
  - la nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;
  - que la nouvelle construction s'intègre dans l'environnement patrimonial et architectural rural du secteur concerné, tant par son volume et ses ouvertures, que par les matériaux et ses couleurs mis en œuvre, respectant ainsi l'architecture traditionnelle rurale. Des éléments architecturaux mineurs pourront être incorporés à la construction envisagée.

Uniquement pour le secteur Nppi :

La création de bâtiments nouveaux est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone Npp - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions autorisées doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Zone Npp - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu.

Zone Npp - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Npp - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Zone Npp - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Zone Npp - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone Npp - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Npp - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Npp - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

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.

2. Dispositions particulières

Toute construction ou installation est soumise préalablement à une étude d'intégration dans le site, ne pouvant compromettre la vocation paysagère de l'ensemble de la zone.

Zone Npp - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone Npp - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et toute plantation arrachée doit être remplacée par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

Légendes spéciales figurées au plan de zonage

Espaces boisés classés :
Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone Npp - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhc

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle permettant l'accueil de huttes de chasse homologuées.

La zone est intégralement couverte par le secteur Nhci, touché par le risque d'inondation.

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

Zone Nhc- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

Zone Nhc - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

- La reconstruction et l'extension des huttes de chasse faisant l'objet d'une autorisation et érigées sur l'unité foncière de l'installation déclarée (cf. *Obligations Diverses*), sous réserve que la superficie totale hors œuvre brute pour chaque hutte soit inférieure ou égale à 40 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone Nhc - ARTICLE 3 - Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nhc - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nhc - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nhc - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Zone Nhc - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Zone Nhc - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone Nhc - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nhc - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nhc - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

Zone Nhc - ARTICLE 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Zone Nhc - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone Nhc - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.