

Département de la MANCHE

Commune de LESSAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

*P.L.U. approuvé par délibération du conseil municipal, le 4 juin 2008
Première révision simplifiée approuvée le 31 janvier 2013*

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES **Page 4**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I - Zone UA** **Page 8**
- **Chapitre II - Zone UB** **Page 13**
- **Chapitre III - Zone UE** **Page 18**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- **Chapitre IV - Zone 1 AU** **Page 24**
- **Chapitre V - Zone 1 AUE** **Page 29**
- **Chapitre VI - Zone 2 AU** **Page 34**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Chapitre VII - Zone A** **Page 37**
- **Chapitre VIII - Zone N** comprenant les secteurs 1N, 2N, 2Nr, 2Na, NaI, Nf, NH et Nv **Page 42**

TITRE I

**DISPOSITIONS GENERALES
ET MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONES**

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de LESSAY.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme L.111-1-1.
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II – Autres législations et réglementations

- 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 aux articles R.123-13 et R.123-14 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, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 5) La réglementation sur les Installations Classées.
- 6) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 7) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « *Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas*

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser 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 la lettre **U**, ce sont :

- **Zone UA**, zone urbaine mixte ancienne, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.
- **Zone UB**, zone urbaine mixte récente, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.
- **Zone UE**, zone destinée aux activités industrielles et artisanales.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par les lettres **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, comprenant un **secteur 1AUt**, à vocation touristique.
- **Zone 1 AUE**, zone d'urbanisation future à vocation industrielle et artisanale
- **Zone 2 AU**, zone d'urbanisation future à long terme, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, comprenant un **secteur 2AUt**, à vocation touristique.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant un **secteur 1N** où il y a des constructions isolées, un **secteur 2N** de protection des paysages, un **secteur 2Nr** d'espaces naturels remarquables, un **secteur 2Na** relatif à la gestion de l'assainissement communal, un **secteur Nal** de l'aérodrome, un **secteur Nf** du champ de foire de LESSAY, un **secteur Nh** où les constructions à des fins d'habitations et des activités existantes sont possibles, un **secteur Nv** destiné à l'accueil des gens du voyage.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 2) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

SECTION II

RAPPEL D'OBLIGATIONS

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine mixte ancienne, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

ARTICLE UA 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages destinés à l'alimentation en eau potable,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation, des 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...),
- Le stationnement isolé de caravanes et de maisons mobiles.

ARTICLE UA 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les activités lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci,
- L'extension des activités classées existantes dans la zone,
- Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements ou exhaussement nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances,
- Les forages destinés à un usage autre que l'alimentation en eau potable (soumis à autorisation).

ARTICLE UA 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – 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 et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UA 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour comme de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en

vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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, ou à l'exutoire naturel.

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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UA 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies.

A défaut d'alignement, la ligne d'implantation dominante se substituera à l'alignement.

A défaut de ligne d'implantation dominante, les façades des constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée au delà de l'alignement, de l'alignement de fait ou des marges de reculement, sauf pour :

- les balcons isolés et les éléments de modénature en débord sur le domaine public pourront être autorisés sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public.
- Les constructions et installations implantées sur des dépendances de domaine public autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public et d'être en rapport avec l'objet de la construction ou de l'installation.

ARTICLE UA 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En front à rue, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres.
- Les constructions doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres, si elles ne sont pas implantées en limite séparative.

Au-delà de la bande des 20 mètres, d'une manière générale, les constructions uniquement à usage d'annexe des constructions principales doivent être implantées avec une marge d'isolement de 3 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

ARTICLE UA 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables, rez-de-chaussée inclus et un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 ou R+1+ combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

A l'exclusion des constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité, les constructions seront d'inspiration traditionnelle et devront respecter les principes suivants :

- La toiture devra être composée de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40 et 50°.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise.
- Les façades et pignons doivent avoir des formes simples et s'ils sont réalisés en matériaux non destinés à rester apparents ils devront recevoir un enduit dont la teinte se rapproche de celle des constructions traditionnelles.

Les clôtures doivent être traitées avec soin. Les clôtures végétales seront de préférence constituées d'essences locales.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, sur rue.
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,50 mètre de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine mixte récente, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

ARTICLE UB 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- le stationnement isolé de caravanes et de maisons mobiles,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages destinés à l'alimentation en eau potable,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des 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...), les constructions faites de matériaux de récupération

ARTICLE UB 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les activités lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci,
- L'extension des activités existantes dans la zone,
- Les forages destinés à un usage autre que l'alimentation en eau potable (soumis à autorisation)
- Les affouillements ou exhaussement nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE UB 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – 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 et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour comme de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en

vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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 ou à l'exutoire naturel.

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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UB 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes, avec un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies préexistantes.

Seront autorisées dans les marges de reculs les extensions de constructions de 20 m² maximum sous réserve de ne pas porter préjudice à la sécurité routière.

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

ARTICLE UB 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

ARTICLE UB 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables, rez-de-chaussée inclus et un seul niveau de combles aménageables inclus. (R + 1 + combles aménageables)

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

A l'exclusion des constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité, les constructions seront d'inspiration traditionnelle et devront respecter les principes suivants :

- La toiture devra être composée de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40 et 50°.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise.
- Les façades et pignons doivent avoir des formes simples et s'ils sont réalisés en matériaux non destinés à rester apparents ils devront recevoir un enduit dont la teinte se rapproche de celle des constructions traditionnelles.

Les clôtures doivent être traitées avec soin. Les clôtures végétales seront de préférence constituées d'essences locales.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, sur rue.
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,50 mètre de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales.

2 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE 02,
- Le changement d'affectation de bureaux ou de locaux en logements d'habitation.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles et leurs extensions comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve d'être intégrés aux bâtiments à usage professionnels,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – 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 et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Eaux industrielles

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

3 - Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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, ou à l'exutoire naturel.

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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

4 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe pour les voies à grande circulation,
- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Cependant, peuvent être implantés sur la marge d'isolement des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface bâtie.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne

pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, sur rue,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au dessus du sol, non cachées par une haie vive,
- les couleurs vives.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des 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...),
- Les constructions faites de matériaux de récupération,
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation de ces équipements respecte les grands principes du schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone, annexé au présent règlement :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 3 lots ou de 3 logements est obligatoire par opération,
- Les activités lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

Le risque de remontée de nappe phréatique doit être pris en compte dans les secteurs concernés. Les constructions autorisées y sont admises avec relèvement du premier plancher à 0,20 mètre au dessus des plus hautes eaux connus. Les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir :

- lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- lorsque deux logements sont réalisés sur la même parcelle, les accès seront jumelés.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – 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 et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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, ou à l'exutoire naturel.

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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuellement portées sur le plan.

En l'absence de marges de reculement portées sur le plan, les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :

- RD : 10 mètres
- Autres voies : 5 mètres

Seront autorisées dans les marges de reculs les extensions de constructions de 20 m² maximum sous réserve de ne pas porter préjudice à la sécurité routière.

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables, rez-de-chaussée inclus et un seul niveau de combles aménageables inclus. (R + 1 + combles aménageables)

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

A l'exclusion des constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité, les constructions seront d'inspiration traditionnelle et devront respecter les principes suivants :

- La toiture devra être composée de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40 et 50°.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise.
- Les façades et pignons doivent avoir des formes simples et s'ils sont réalisés en matériaux non destinés à rester apparents ils devront recevoir un enduit dont la teinte se rapproche de celle des constructions traditionnelles.

Les clôtures doivent être traitées avec soin. Les clôtures végétales seront de préférence constituées d'essences locales.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sur rue,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,5 mètres de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- au minimum deux places de stationnement par logement,

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à des fins d'activités industrielles, artisanales.

2 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1 AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- le changement d'affectation de bureaux ou de locaux notamment en logements d'habitation,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des 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...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,

ARTICLE 1 AUE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou

- nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
 - Les clôtures,
 - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Le risque de remontée de nappe phréatique doit être pris en compte dans les secteurs concernés. Les constructions autorisées y sont admises avec relèvement du premier plancher à 0,20 mètre au dessus des plus hautes eaux connus. Les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE 1 AUE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – 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 et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AUE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au

réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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, ou à l'exutoire naturel.

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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AUE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

ARTICLE 1 AUE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE 1 AUE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel avant travaux.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface bâtie.

ARTICLE 1 AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, sur rue,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au dessus du sol, non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE 1 AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1 AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1 AUE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, urbanisable après modification du P.L.U.

ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.

Le risque de remontée de nappe phréatique doit être pris en compte dans les secteurs concernés. Les constructions autorisées y sont admises avec relèvement du premier plancher à 0,20 mètre au dessus des plus hautes eaux connus. Les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

Vocation principale

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

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

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il s'agit d'une activité complémentaire à l'activité agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes téléphoniques,
- Les clôtures agricoles et bocagères,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – 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 et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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, ou à l'exutoire naturel.

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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 35 mètres de l'axe des voies à grande circulation,
- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
- 75 mètres de l'axe de la RD 900.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

A l'exclusion des constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité, les constructions seront d'inspiration traditionnelle et devront respecter les principes suivants :

- La toiture devra être composée de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40 et 50°.
- Les matériaux de couverture seront de ton similaire aux matériaux existants.
- Les façades et pignons doivent avoir des formes simples et s'ils sont réalisés en matériaux non destinés à rester apparents ils devront recevoir un enduit dont la teinte se rapproche de celle des constructions existantes.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin. Les clôtures végétales seront de préférence constituées d'essences locales.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,50 mètres de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

2 – Secteurs

Cette zone comprend :

- Un secteur 1N, où les parcelles sont déjà construites,
- Un secteur 2N, où toutes les constructions sont interdites, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Un secteur 2Nr, d'espaces naturels remarquables,
- Un secteur 2Na, relatif à la gestion de l'assainissement des eaux usées,
- Un secteur NaI, d'activités de l'aérodrome,
- Un secteur Nf, où les constructions et installations liées aux activités du champ de foire de Lessay sont autorisées,
- Un secteur NH, où les constructions à des fins d'habitat et d'activités existantes sont autorisées,
- Un secteur Nv, destiné à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

Dans le secteur 2Nr, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.
- Les clôtures.

Dans le secteur 1N, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les changements d'affectation,
- Les rénovations et les extensions de constructions existantes.
- Les annexes aux constructions autorisées.

Dans le secteur 2N, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Dans le secteur 2Na, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'assainissement des eaux usées.
- Dans le secteur 2Na de Sainte-Opportune, les sols inscrits dans un site Natura 2000 ne pourront pas subir d'autres travaux que la pose de drains à même le sol.

Dans le secteur Na1, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions liées aux activités de l'aérodrome,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les annexes aux constructions autorisées.

Ces constructions et installations sont autorisées à condition de :

- ne pas modifier les caractéristiques des sols,
- ne pas modifier les conditions hydriques dans les zones sensibles,
- réaliser une gestion extensive (fauchage extensif, pas d'épandage de produits chimiques polluants ou toxiques).
- canaliser la fréquentation et les activités humaines.

Dans le secteur Nf, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations liées aux activités du champ de foire de Lessay,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les annexes aux constructions autorisées.

Dans le secteur NH, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions individuelles, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole,
- L'extension des bâtiments, y compris des activités existantes,
- Les annexes aux constructions autorisées.

Dans le secteur Nv, ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement du terrain d'accueil des gens du voyage.
- Les extensions et annexes aux constructions autorisées.
- Dans le secteur Nv, soumis à un risque d'inondation, les constructions et installations autorisées doivent répondre aux prescriptions suivantes :
- interdiction des caves et sous-sols,
- aménagement d'un merlon paysager,
- les utilisations du sol ne doivent pas augmenter l'importance du risque inondation,
- concernant l'assainissement, l'épandage ne sera pas possible.

Dans les zones soumises au risque d'inondable, tout remblaiement devra être évité ou faire l'objet d'une demande justifiée avec dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – 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 et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau d'assainissement, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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, ou à l'exutoire naturel.

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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie suffisante à l'installation d'une filière d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe pour les voies à grande circulation,
- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
- 75 mètres de l'axe de la RD 900.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Article L.111-1-4 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. ... »

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageables inclus. (R + 1 + combles aménageables)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

A l'exclusion des constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité, les constructions seront d'inspiration traditionnelle et devront respecter les principes suivants :

- La toiture devra être composée de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40 et 50°.
- Les matériaux de couverture seront de ton similaire aux matériaux existants.
- Les façades et pignons doivent avoir des formes simples et s'ils sont réalisés en matériaux non destinés à rester apparents ils devront recevoir un enduit dont la teinte se rapproche de celle des constructions existantes.

Les clôtures doivent être traitées avec soin. Les clôtures végétales seront de préférence constituées d'essences locales.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,50 mètres de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur 2Na de Sainte-Opportune, des plantations d'accompagnement devront être réalisées à partir d'essences locales sur le pourtour des installations, de sorte que soient masquées les vues directes vers les bassins, installations et clôtures à créer. En revanche, dans ce secteur, l'emprise prévue pour l'épandage conservera le même paysage ouvert, sans nouvelle plantation.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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