

# Modification du Plan Local d'Urbanisme **VENDIN-LEZ-BETHUNE**



## REGLEMENT

REÇU LE 12 OCT. 2017



Dossier Annexé à la délibération du Conseil communautaire  
en date du 27 SEP. 2017

URBANISME • PAYSAGE • ENVIR

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 00

SAS au capital de 75 000 euros - SIRET 539 230 482 000 17  
APE 7112B - RCS Douai 539 230 482



Le Conseiller délégué  
Pascal BAROIS



## **Dispositions générales**

### **SOMMAIRE**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 : Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme**

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

- Les dispositions qui se superposent aux dispositions du P.L.U.
- Les dispositions qui prévalent sur les dispositions du P.L.U.
- Les dispositions qui se conjuguent avec les dispositions du P.L.U.

**Article 3 : Division du territoire en zones**

**Article 4 : Adaptations mineures**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **Dispositions générales**

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

### **ARTICLE I-CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune(s) à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ». Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Vendin-les-Béthune.

### **ARTICLE II-PORTEES RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**I-Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :**

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

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

**a) si les constructions sont de nature :**

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

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

## Dispositions générales

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

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

**A.** Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Dispositions générales

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

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

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la date de l'autorisation de lotir (article L 315-2-1 du code de l'urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L315-8 du code de l'urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R.410-13 et R.410-14 du code de l'urbanisme).

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

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

2°/ Les dispositions des articles L570-1 et L 571-10 du code de l'environnement sur le bruit.

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

## **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations U, UE et UH.
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU, 1AUe et 2AU.
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les documents graphiques font également apparaître : à compléter en fonction R 123-11 et 12

## Dispositions générales

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés** à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code l'urbanisme.

**Le droit de préemption urbain** s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la communauté de communes Artois Flandres.

### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

#### **bâti existant**

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

#### **Lotissements et opérations groupées**

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

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettent aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zone urbaine, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication du PLU peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

## **U**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

*Il s'agit d'une zone urbaine moyennement dense-dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement les constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics. Elle correspond à l'agglomération communale. Cette zone est concernée par les puits de mine A et B.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).
- les garages enterrés et sous-sol non cuvelés

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

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
  - qu'elles soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
  - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- Dans zones concernées par les remontées de nappe phréatique figurées au plan de zonage, les constructions de sous-sols sont interdites, les caves étanches sont tolérées.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE. 1°/ Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil à condition que cet accès ne conduise pas à la construction d'un



## U

### **bâtiment à usage d'habitation à l'arrière d'un autre bâtiment en front à rue (existant ou à construire).**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

### **2°/ Voirie :**

- Les voies privées à créer ou à prolonger doivent avoir une plateforme d'au moins 8m dès lors qu'elle desservent au moins 5 logements, 500m<sup>2</sup> de planchers hors œuvre ou au moins 10 garages.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **DESSERTE EN EAU**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES :**

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

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

- > Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

## U

- > Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- > Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- > Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **EAUX USEES:**

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

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

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

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

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

**EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

### **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

### **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

- En dehors des espaces actuellement urbanisés, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent en bordure de la RD937.
- Les constructions à usage non industriel doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement du domaine public. Dans le cas de

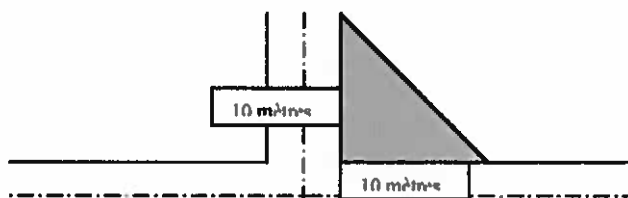
## U

constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Les constructions à usage d'activités doivent être implantées avec les retraits minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies, ce retrait minimum est amené à 10m pour les voies Départementales et Nationales.
- **Les façades arrières des constructions à usage d'habitation ne doivent pas être édifiées à plus de 40 m de l'alignement du domaine public.**
- Lorsqu'il s'agira d'extension mesurée de constructions existantes, il pourra être fait abstraction des reculs.
- Des modulations peuvent être admises ou imposées pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

### - DEGAGEMENT DE VISIBILITE :

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1,60 mètres pour les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- o A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public.

## U

o A l'extérieur de cette bande :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
- Lorsqu'il s'agit d'une extension mesurée de la construction principale.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants implantés antérieurement à la mise en place du PLU qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser : la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol maximale des parcelles dont la surface est supérieure à 500m<sup>2</sup> est fixée à 40%.

Dans tous les cas, l'emprise au sol totale des bâtiments annexes (abris de jardin, garages, abris de bois, ateliers) ne jouxtant pas la construction principale ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **I - Hauteur relative par rapport aux voies.**

- Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ( $L > h$ ).

## U

### II - Hauteur absolue.

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture (soit R +1+C). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.
- Une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être admise dans la limite suivante pour les projets présentant un intérêt architectural certain :
  - 9 mètres à l'égout de la toiture (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur) pour des opérations de constructions totalisant plus de 2000m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

#### **A) Dispositions Générales**

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.

#### **B) Bâtiments, Clôtures, Annexes.**

##### **I - Bâtiment**

##### **1) Matériaux.**

##### **a) Façades**

**Sont interdits pour les murs extérieurs :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit teinté ou d'une peinture, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ou béton.
- Les imitations de matériaux à l'exception des plaquettes, briquettes et briques de parement. Les règles ci-dessus, pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale. Le bois est autorisé.

**b) Couvertures :** Les constructions seront couvertes en tuile terre cuite, en ardoise ou en bac acier de couleur foncée. Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures terrasse ou mono-pentes sont autorisées. Dans ce cas, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type tuile ou ardoise.

## U

### **Pour les annexes:**

- Les matériaux seront en harmonie avec ceux de la construction principale (les plaques béton à l'état brut sont proscrites).

### **2) Formes et volumes :**

#### **Toitures**

D'une façon générale, les toitures devront être d'une inclinaison de 35 à 60°

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions, aux annexes accolées ou non et aux vérandas, aux constructions disposant d'une toiture terrasse et d'une toiture monopente.

Ces règles pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale et pour les bâtiments agricoles.

Peuvent être admis pour les annexes, les toitures de faibles pentes ou terrasses.

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façades du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni en cas de pose de toitures végétalisées ou de toitures terrasses.

### **II - Clôtures**

Pour les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limite séparatives à l'avant de la construction principale, la hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres, s'il est prévu une partie pleine, elle sera réalisée en briques et ou avec un matériaux recouvert d'un enduit teinté dans la masse, de plaquettes, briques de parement, briquettes.

En limites séparatives, à l'arrière de la construction principale, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser deux mètres. Leur partie pleine s'il en existe, ne pourra dépasser 0,50 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie soit avec la construction principale.

La partie pleine des clôtures des terrains situés à l'angle de voies ne doit pas dépasser 0,80 m sur une longueur minimum de 10 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Dans tous les cas, les barbelés sont interdits.

### **III - Equipements**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

### **I - Généralités**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée, au minimum une place sera prévue.
- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.

### **II - Opérations d'aménagement**

- En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation individuelle ou collective, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

### **III - Constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux**

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 service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction sauf si le pétitionnaire justifie notamment d'un nombre d'emplois lui permettant de réduire ce ratio (stockage important, bâtiments à production automatisée...).

**ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE
---------------------------------------

*Il s'agit d'une zone d'activités destinée à regrouper des établissements dont la présence est admissible au voisinage des quartiers d'habitation. Cette zone est concernée par le puit de mine LA PAIX.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activité 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 pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée,
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation.
- 
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- Dans zones concernées par les remontées de nappe phréatique figurées au plan de zonage, les constructions de sous sols sont interdites, les caves étanches sont tolérées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1°) Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### **2°) Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **DESSERTE EN EAU**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **EAUX PLUVIALES :**

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

#### **EAUX USEES:**

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

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

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

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

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

**EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTEUR**

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

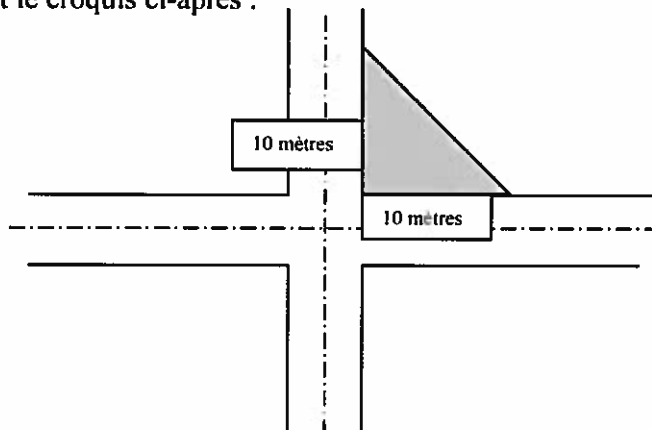
Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

#### **DEGAGEMENT DE VISIBILITE :**

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètre, cette distance minimale est amenée à 10 mètres pour les dépôts et installations diverses.

Dans tous les cas, une marge de recul de 15 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL.**

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

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**I - Hauteur relative par rapport aux voies.**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $L \geq H$ ).

**II - Hauteur absolue.**

- La hauteur d'une construction à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

**ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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.

**Sont notamment interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

**Aspect 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 sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

**Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des haies vives doublées ou non par un treillis soudé de couleur « vert soudé » comportant un mur bahut ou non, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,50 mètres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine hors sol.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment, en matière de dégagement de visibilité.

**ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement (défini sur la base de 25 m<sup>2</sup> par place) devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- Pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON ;
- Pour les commerces et services : deux places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- Pour les hôtels : une place par chambre ;
- Pour les restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

La règle applicable aux constructions, non prévues ci-dessus, est celle qui régit celles qui leur sont le plus directement assimilables. A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les marges de recul, par rapport aux voies et aux limites séparatives de zones, doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres ou des massifs doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH
---------------------------------------

*Il s'agit d'une zone réservée pour des équipements d'intérêt collectif.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE UH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
  - les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
  - Les constructions à usage d'activités de commerces ou de services à condition qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- Dans zones concernées par les remontées de nappe phréatique figurées au plan de zonage, les constructions de sous sols sont interdites, les caves étanches sont tolérées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1°/ Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

## **2°/ Voirie :**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

## **ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **DESSERTE EN EAU**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES :**

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.



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

### **EAUX USEES:**

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

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

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

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

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTEUR**

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

### **ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

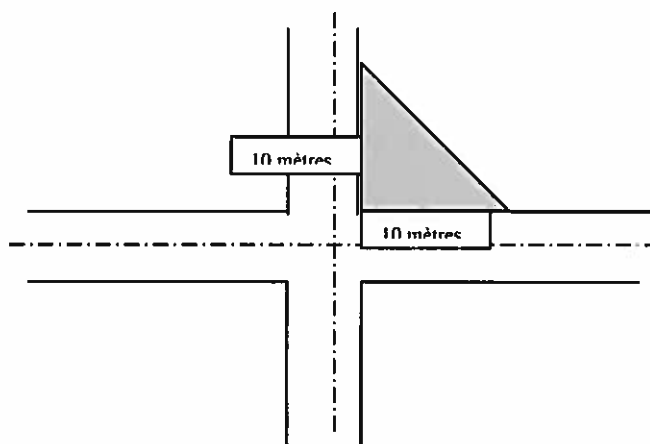
Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

### **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

- DEGAGEMENTS DE VISIBILITE :

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



**ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

**ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**I - Hauteur relative par rapport aux voies.**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $L \geq H$ ).

**ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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

**ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

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

**ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert aménagé.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

*Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future pour l'habitation. L'urbanisation, par anticipation sur la réalisation des équipements, est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU1.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

#### **ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des constructions édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
  - les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE.**

##### **1) Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

## **2) Voirie :**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **DESSERTE EN EAU**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES :**

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

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

- > Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- > Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- > Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- > Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **EAUX USEES:**

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

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

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

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

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

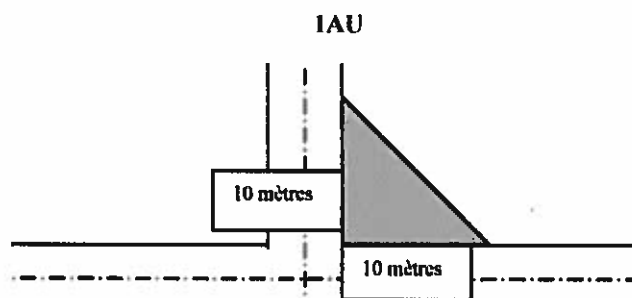
Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

- Les façades principales des constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

#### **- DEGAGEMENT DE VISIBILITE :**

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1,60 mètres pour les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- o A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public.
- o A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
  - Lorsqu'il s'agit d'une extension mesurée de la construction principale.
  - Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m<sup>2</sup>.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants implantés antérieurement à la mise en place du PLU qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

## **1AU**

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser : la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol maximale des parcelles dont la surface est supérieure à 500m<sup>2</sup> est fixée à 30%.

Dans tous les cas, l'emprise au sol totale des bâtiments annexes (abris de jardin, garages, abris de bois, ateliers) ne jouxtant pas la construction principale ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **I - Hauteur relative par rapport aux voies.**

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ( $L \geq H$ ).

#### **II - Hauteur absolue.**

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture (soit  $R + I + C$ ). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

#### **A) Dispositions Générales**

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.



**B) Bâtiments, Clôtures, Annexes.**

**I - Bâtiment**

**1) Matériaux.**

**a) Façades**

**Sont interdits pour les murs extérieurs :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit teinté ou d'une peinture, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ou béton.

- Les imitations de matériaux à l'exception des plaquettes, briquettes et briques de parement.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale.

Le bois est autorisé

**b) Couvertures :** Les constructions seront couvertes en tuile terre cuite, en ardoise ou en bac acier de couleur foncée. Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures terrasse ou mono-pentes sont autorisées. Dans ce cas, il n'est pas obligatoire de respecter la prescription visant à utiliser des matériaux de type tuile ou ardoise.

**Pour les annexes:**

- Les matériaux seront en harmonie avec ceux de la construction principale (les plaques béton à l'état brut sont proscrites).

**2) Formes et volumes :**

**Toitures**

D'une façon générale, les toitures devront être d'une inclinaison de 35 à 60°

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions, aux annexes accolées ou non et aux vérandas, aux constructions disposant d'une toiture terrasse et d'une toiture monopente.

Ces règles pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale et pour les bâtiments agricoles.

Peuvent être admis pour les annexes, les toitures de faibles pentes ou terrasses.

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façades du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni en cas de pose de toitures végétalisées ou de toitures terrasses.

**II - Clôtures**

Pour les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limite séparatives à l'avant de la construction principale, la hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres, s'il est prévu une partie pleine, elle sera réalisée en briques et ou avec un matériaux recouvert d'un enduit teinté dans la masse, de plaquettes, briques de parement, briquettes.

## IAU

En limites séparatives, à l'arrière de la construction principale, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser deux mètres. Leur partie pleine s'il en existe, ne pourra dépasser 0,50 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie soit avec la construction principale.

La partie pleine des clôtures des terrains situés à l'angle de voies ne doit pas dépasser 0,80 m sur une longueur minimum de 10 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour. Dans tous les cas, les barbelés sont interdits.

### **III - Equipements**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée, au minimum une place sera prévue.
- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.
- En sus, il sera prévu, au minimum une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe
---

*Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités économiques. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AUe 1.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE 1AUe 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les opérations et les réalisations ne doivent pas remettre en cause l'aménagement général de la zone,
  - les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit,
  - les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1°) Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

## **2°) Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

## **ARTICLE 1AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **DESSERTE EN EAU**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES :**

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **EAUX USEES:**

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

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

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

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

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

**EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTEUR**

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

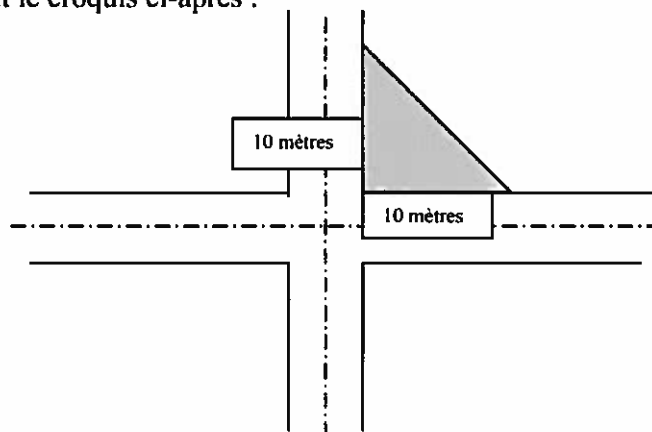
### **ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

**ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

- En dehors des espaces actuellement urbanisés, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent en bordure des RD937 et RD943 .
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- DEGAGEMENT DE VISIBILITE :

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



**ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètre, cette distance minimale est amenée à 10 mètres pour les dépôts et installations diverses.

Dans tous les cas, une marge de recul de 15 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL.**

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

### **ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **I - Hauteur relative par rapport aux voies.**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $L \geq H$ ).

### **ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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.

#### **Sont notamment interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

#### **Aspect 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 sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

#### **Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine hors sol.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment, en matière de dégagement de visibilité.

### **ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement (défini sur la base de 25 m<sup>2</sup> par place) devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- Pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON ;
- Pour les commerces et services : deux places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- Pour les hôtels : une place par chambre ;
- Pour les restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

La règle applicable aux constructions, non prévues ci-dessus, est celle qui régit celles qui leur sont le plus directement assimilables. A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

### **ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les terrains figurés au plan de zonage sous la légende "espaces verts protégés à créer" et les marges de recul, par rapport aux voies et aux limites séparatives de zones, doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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



<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b>
---

*Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, protégée en vue de son urbanisation future. Cette zone pourra accueillir des logements, des activités, des équipements publics ou de services. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

### **ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement des constructions existantes.
- Jusqu'à modification du Plan Local d'Urbanisme :
  - Les équipements publics d'infrastructure,
  - les constructions et installations temporaires et démontables uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1°) Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.  
Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

**2°) Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Néant.

**ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Néant.

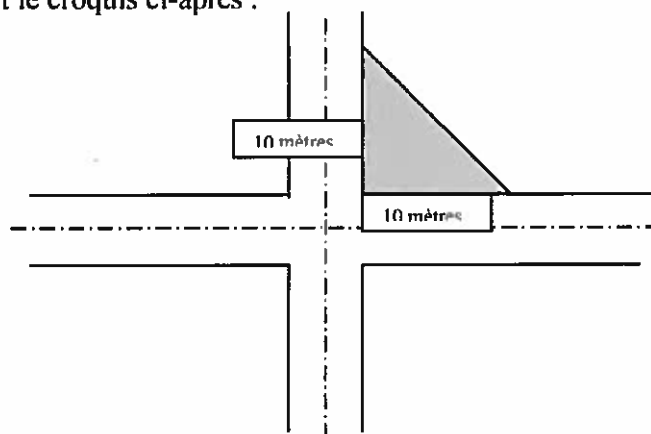
**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement avec un retrait d'au moins 5 m des autres voies.

**- DEGAGEMENTS DE VISIBILITE :**

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Néant.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

Néant.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Néant.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Néant.

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

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
--------------------------------------

*Il s'agit d'une zone agricole protégée. Y sont autorisés les types d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Cette zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable d'HINGES (Arrêté de DUP du 16 décembre 2003).*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- Toutes les occupations et les utilisations des sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - La création et l'extension de bâtiments ou d'installations liés à l'exploitation agricole ainsi que ceux liés à des activités complémentaires à l'activité agricole ( camping à la ferme, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole,...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone.

- Les bâtiments et installations, liés au tourisme rural, devront avoir pour support, l'exploitation agricole et seront implantés à l'intérieur du siège d'exploitation ou sur des parcelles attenantes au siège d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole :
  - à l'intérieur des corps de ferme ou sur des parcelles attenantes (situées dans la zone A).
  - sur des parcelles appartenant à l'exploitation, situées de l'autre côté de la route, face au corps de ferme (situées dans la zone A).

2 - La transformation ainsi que l'extension, éventuellement nécessitée pour le bon fonctionnement du projet, de bâtiments agricoles repérés au plan de zonage sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole :

- en bâtiment à usage de logement et à condition qu'il n'en résulte pas plus de 2 logements dans un corps de ferme existant.
- En chambre d'étudiants ou en activités légères, soumises ou non à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisances (bruit, odeurs, stationnement,...) telles que :
  - liées aux tourisme : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques, artisanat d'art, restauration,...
  - liées aux loisirs : écuries, manèges de chevaux,...
  - pensions d'animaux domestiques.

**3 -** Le stationnement de caravanes dans le cadre du camping à la ferme, sous réserve qu'il ait lieu sur des terrains attenants aux sièges d'exploitation agricole.

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

**5 -** Les affouillements et exhaussements liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les bassins de retenue des eaux.

- Dans zones concernées par les remontées de nappe phréatique figurées au plan de zonage, les constructions de sous sols sont interdites, les caves étanches sont tolérées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1) Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### **2) Voirie :**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE :** Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de

distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### **EAUX PLUVIALES :**

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **EAUX USEES:**

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

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

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

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

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

**EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires agricoles est soumise aux prescriptions

de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTEUR**

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

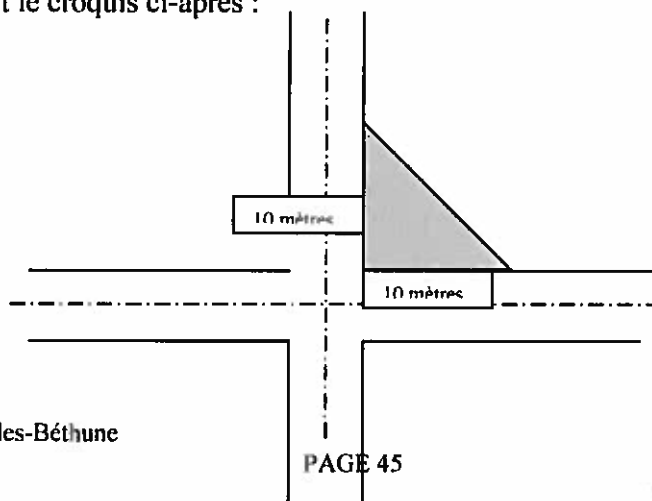
### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

- En dehors des espaces actuellement urbanisés, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent en bordure des RD937 et RD943 .
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies.
- Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire ou des berges des cours d'eau navigables.
  - Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.
- DEGAGEMENT DE VISIBILITE :

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



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

A moins que le bâtiment projeté ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.**

NEANT.

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit (R+1).

Dans les zones inondables figurées au plan de zonage, une hauteur de seuil minimale de 20 cm par rapport au niveau de la bordure est imposée pour les constructions à usage d'habitation ou pour les établissements recevant du public.

### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

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



**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les constructions liées à l'activité agricole seront agrémentées d'arbres de haute tige d'essence régionale.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

*Il s'agit d'une zone naturelle protégée dans laquelle certains modes d'occupation et d'utilisation des sols liés à des opérations de boisement sont autorisés.*

*Il existe des secteurs Nh correspondant à la prise en compte des habitations dans la zone naturelle et agricole.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2, y compris le stationnement des caravanes.

#### **ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone N et le secteur Nh sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
- Les équipements publics à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une intégration dans l'environnement.

Dans le secteur Nh sont autorisés sous conditions particulières :

- La transformation ainsi que l'extension de bâtiments existants :
  - En bâtiment à usage de logement et à condition qu'il n'en résulte pas plus de 2 logements sur une même unité foncière,
  - En activités légères, soumises ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisances (bruit, odeurs, stationnement...) telles que :
    - Liées au tourisme : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques, artisanat d'art, restauration...
    - Liées aux loisirs : écuries, manèges de chevaux.
    - Pensions d'animaux domestiques.
- Dans zones concernées par les remontées de nappe phréatique figurées au plan de zonage, les constructions de sous-sols sont interdites, les caves étanches sont tolérées.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **1°/ Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

##### **2°/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **DESSERTE EN EAU**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES :**

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

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

- > Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- > Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- > Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- > Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

#### **EAUX USEES:**

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

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

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

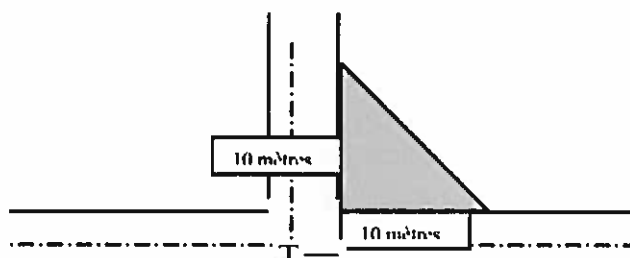
Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire ou des berges des cours d'eau navigables.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élague.

#### **DEGAGEMENT DE VISIBILITE :**

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 10m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci-après :



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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants implantés antérieurement à la mise en place du PLU qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.**

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

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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.

**Sont notamment interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- En revanche, le bois est autorisé.

**Par ailleurs :**

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

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

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts.
- Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer :  
Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE N 14 :****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

