



Commune de Râches

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 25 novembre 2011
modifié le 20 novembre 2015

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal, en
date du : 20/11/2015

Sommaire

Titre I	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Titre II :	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UAr.....	8
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB,.....	19
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE,	29
Titre III :	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	37
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU.....	47
Titre IV :	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	51
Titre V :	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	61
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ne, Nec, Nj	62
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH.....	70

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Secteur UA : zone urbaine centrale mixte.
- Secteur UAr : zone urbaine centrale soumise à risque de ruissellement -
Secteur UB : zone urbaine mixte correspondant aux extensions linéaires plus lâche du tissu urbain existant.
- Secteur UE : zone urbaine intercommunale à vocation d'activités.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.
- Secteur Ap : zone agricole à préserver en raison de qualité des paysages d'entrées de ville
- Secteur Ar : zone agricole soumise à risque de ruissellement

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:

Cette zone comprend :

- un secteur Ne, Nec identifiant les équipements à venir ;
- un secteur Nj identifiant les fonds de jardin de la rue Debruille ;

- ZONE NH : identifiant l'habitat isolé de la commune.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent, entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) *Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.*

2) *Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.*

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) 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, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UAr

Il s'agit du tissu urbain plus ancien du centre-ville. Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Le secteur UAr identifie des secteurs précis inondés, recensés en 2005. Cela concerne des espaces publics (voirie, place).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs (caravanes, les mobil-homes, camping-cars)
3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets verts et ménagers,
4. La création de bâtiments à usage industriel,
5. Les terrains de camping et de caravaning,
6. La création de groupe de garages de plus de deux unités.

En sus, *en zones UAr*, la construction de sous-sol et de caves est interdite de même que la réalisation de remblai sauf lorsqu'ils sont strictement nécessaires à la rehausse des constructions autorisées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

En sus en secteur UAr, les constructions seront autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol et avec rehausse du premier plancher de 20cm au-dessus de la cote maximale atteinte par l'eau. À défaut de mesure on considère 50cm + 20cm= 0.7m de rehausse. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes pourra être admise dans la limite de 20m² d'extension plus 10m² de sécurité ou d'habitabilité.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

La chaussée des voies nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec le règlement en vigueur.

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

Les eaux usées domestiques

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

Les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou futures, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Par ailleurs, en cas de desserte par plusieurs voies, les règles s'appliquent à partir de chacune des voies indépendamment de l'accès.

Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou de bureaux doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement).
- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins ;

La limite maximale d'implantation de tout point de la façade avant de la construction sera de 20 m de la voie publique ou privée.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives (la double mitoyenneté restant possible) est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3,20m au droit de la limite séparative.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur.

II - Implantation avec marges d'isolement

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement du bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites conformément au I ci-dessus doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

- a) Les extensions des bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- b) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² de surface de plancher et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieur ou égal à 2,5 mètres.
- c) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieur à 3,20m peuvent être implantées sur la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains résultant de la division.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée.

2. Pour les autres constructions (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, 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 interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les Toitures

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Constructions principales, extensions

La pente de toiture devra être supérieure à 40 degrés par rapport à l'horizontale sauf dans les cas suivants :

- des ruptures de pentes sont admises pour les lucarnes;
- des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises :
- Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale, sauf pour les ajouts de construction de type HQE-BBC.
- pour la réalisation de toitures végétalisées, pour une conception architecturale contemporaine de qualité, pour la production d'énergie (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire...)

Les toitures doivent être soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise, matériaux translucides) soit en matériaux innovants (bac acier, polytuile, toiture végétalisée ou minérale, et tout procédé innovant à apparaître).

- Annexes (non accolées) aux constructions principales

Les toitures des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf pour les ajouts de construction de type HQE.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit, hormis pour les toitures.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Pour les constructions supérieures à 30m² de surface de plancher, la pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf lorsque les toitures sont végétalisées. La pente principale est définie par l'angle entre l'horizontale et la ligne passant entre l'égoût de toiture et la ligne de faîtage.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques et photovoltaïque ou tout autres dispositif individuel de production des énergies renouvelables ainsi que la pose des toitures végétalisées retenant les eaux pluviales est encouragés.

Les clôtures

- Nature des clôtures et des haies :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures, en front à rue, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par

des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives *peuvent être soit à claire-voie ou pleines.*

- Hauteur des clôtures

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.50 m (1.80 m pour les pilastres) comportant ou non un mur bahut de 0.80 m maximum.

- sur les autres limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2m de hauteur.

- Les haies sont maintenues à 1.50 m de hauteur en front à rue et à 2 mètres en limites séparatives.

En secteur UAr, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les postes électriques et de gaz

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE UA 11 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris le garage) à l'exception du bâti existant de la commune.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 – Constructions à usage de commerces

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 60m² de surface hors œuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100m².

Toutefois en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de cette règle.

3 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

- 1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.
- 2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies.
- 3 - Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 10% de la surface du terrain.
- 4 - Les espaces verts communs dans les lotissements sont limités à 5 %.

Les plantations, y compris pour la constitution des haies visées à l'article 10, devront être réalisées avec des essences régionales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 13 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB,

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant aux extensions linéaires rue de Baillon, rue Debruille, rue Tison. Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs (caravanes, les mobil-homes, camping-cars)
3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets verts et ménagers,
4. La création de bâtiments à usage industriel,
5. Les terrains de camping et de caravaning,
6. La création de groupe de garages de plus de deux unités.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

La chaussée des voies nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec le règlement en vigueur.

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

Les eaux usées domestiques

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

Les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé. .

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou futures, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Par ailleurs, en cas de desserte par plusieurs voies, les règles s'appliquent à partir de chacune des voies indépendamment de l'accès.

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou de bureaux doivent être implantées soit :

-avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

La limite maximale d'implantation de tout point de la façade avant de la construction sera de 20m.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives (la double mitoyenneté restant possible) est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3,20m au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement du bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites conformément au I ci-dessus doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

- a) Les extensions des bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- b) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface de plancher et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.
- c) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées sur la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus d'un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée.

2. Pour les autres constructions (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 6 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, 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 interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les Toitures

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Constructions principales, extensions

La pente de toiture devra être supérieure à 40 degrés par rapport à l'horizontale sauf dans les cas suivants :

- des ruptures de pentes sont admises pour les lucarnes;
- des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises :
- Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale, sauf pour les ajouts de construction de type HQE-BBC.
- pour la réalisation de toitures végétalisées, pour une conception architecturale contemporaine de qualité, pour la production d'énergie (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire...)

Les toitures doivent être soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise, matériaux translucides) soit en matériaux innovants (bac acier, polytuile, toiture végétalisée ou minérale, et tout procédé innovant à apparaître).

□ Annexes (non accolées) aux constructions principales

Les toitures des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf pour les ajouts de construction de type HQE.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit, hormis pour les toitures.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Pour les constructions supérieures à 30m² de surface de plancher, la pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf lorsque les toitures sont végétalisées. La pente principale est définie par l'angle entre l'horizontale et la ligne passant entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques et photovoltaïque ou tout autres dispositif individuel de production des énergies renouvelables ainsi que la pose des toitures végétalisées retenant les eaux pluviales est encouragés.

Les clôtures

• Nature des clôtures et des haies :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures, en front à rue, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives peuvent être soit à claire-voie ou pleines.

- Hauteur des clôtures

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.50 m (1.80 m pour les pilastres) comportant ou non un mur bahut de 0.80 m maximum.
- sur les autres limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2m de hauteur.
- Les haies sont maintenues à 1.50 m de hauteur en front à rue et à 2 mètres en limites séparatives.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les postes électriques et de gaz

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement (y compris le garage).

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.
- 2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies.
- 3 - Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.

Il s'agit d'une zone desservie par les réseaux, réservée aux activités économiques et aux équipements d'intérêt collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après :

- les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les établissements à usages d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition:
 - que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
 - qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités implantées sur la zone.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif

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

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*

- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

La chaussée des voies nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec le règlement en vigueur.

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

Les eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

IV Distribution électrique et de téléphonie

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement d'une voie publique ou privée ou de la marge de recul qui s'y substitue ;
- soit en retrait de 5m minimum de l'axe des voies.

Les constructions seront implantées, tant que faire se peut, en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

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 la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments implantés en limite séparative est autorisée : - soit à l'intérieur d'une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue -soit à l'extérieur de cette bande :

-pour adosser la construction projetée à un bâtiment déjà contigu à la limite séparative et sensiblement équivalent e hauteur,

-pour édifier les extensions de constructions dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3.20m à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial, cette hauteur est portée à 4.7m dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la construction.

-lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.

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

Les constructions privées implantées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

-les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° audessus du plan horizontal.

-entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance minimale d'au moins 3m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur comptée horizontalement et perpendiculairement de ces façades à l'alignement opposé ($H=L$).

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol avant aménagement ne doit pas excéder 9m à l'égout des toitures.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

En façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En cas d'extension ou de reconstruction sur une parcelle bâtie, la construction doit être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existant majoritairement sur la parcelle.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°2006-1657, n°2006-1658 du 21 décembre 2006).

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales. La hauteur des plantations sur limite séparative et à l'alignement ne peut dépasser 2m.

Les dépôts, les citernes, les aires de stockage, les trémies visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

Sur chaque parcelle, 20% de la surface devra être traitée en espace vert, dont la moitié en façade, visible depuis l'espace public. Les zones de stationnement sur structure

perméable engazonnée peuvent être décomptées de cette surface dans la limite de 20% de la surface d'espace paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs classés en zone 1AU font l'objet **d'orientations particulières d'aménagement** opposables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Sont interdits à titre d'exemple :

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs (les caravanes, mobil-homes, camping-cars),
3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets verts et ménagers,
4. La création de bâtiments à usage industriel,
5. Les terrains de camping et de caravaning,
6. La création de bâtiment à usage agricole.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération peut faire l'objet d'un phasage sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur et global de la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) et à l'exception des abris pour animaux (poulaillers, pigeonniers...) qui demeurent interdits ;

2 - Les constructions et installations liées aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux, à l'exception des antennes relais de télécommunication qui demeurent interdites.

3 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

La chaussée des voies nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la règlement en vigueur.

II - Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

Les eaux usées domestiques

L'ensemble de la zone 1AU est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans Objet.

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou futures, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Par

aillours, en cas de desserte par plusieurs voies, les règles s'appliquent à partir de chacune des voies indépendamment de l'accès.

1. Par rapport aux voies de desserte :

La façade à rue des constructions à usage d'habitation, doit être implantée :

- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, la façade à rue des constructions ne peut dépasser 15 mètres mesurés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

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

I - Implantation sur limites séparatives

- En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que sur l'une seulement des limites séparatives latérales.

- Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3,20m au droit de la limite séparative et la pente de toiture 45°.

II - Implantation avec marges d'isolement

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement du bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites (la double mitoyenneté restant possible) conformément au I ci-dessus doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles particulières :

a) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface de plancher et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

c) Les équipements publics, tels que transformateurs EDE, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées sur la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. .

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée. Le deuxième niveau se fera dans les combles aménageables.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, 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 interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les Toitures

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Constructions principales, extensions

La pente de toiture devra être supérieure à 40 degrés par rapport à l'horizontale sauf dans les cas suivants :

- des ruptures de pentes sont admises pour les lucarnes;
- des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises :

-Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale, sauf pour les ajouts de construction de type HQE-BBC.

-Pour la réalisation de toitures végétalisées, pour une conception architecturale contemporaine de qualité, pour la production d'énergie (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire...)

Les toitures doivent être soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise, matériaux translucides) soit en matériaux innovants (bac acier, polytuile, toiture végétalisée ou minérale, et tout procédé innovant à apparaître).

- Annexes (non accolées) aux constructions principales

Les toitures des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf pour les ajouts de construction de type HQE.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit, hormis pour les toitures.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques et photovoltaïque ou tout autres dispositif individuel de production des énergies renouvelables ainsi que la pose des toitures végétalisées retenant les eaux pluviales est encouragés.

Les clôtures

- Nature des clôtures et des haies :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures, en front à rue, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives *peuvent être soit à claire-voie ou pleines.*

- Hauteur des clôtures

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.50 m (1.80 m pour les pilastres) comportant ou non un mur bahut de 0.80 m maximum.
- sur les autres limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2m de hauteur.
- Les haies sont maintenues à 1.50 m de hauteur en front à rue et à 2 mètres en limites séparatives.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les postes électriques et de gaz

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé deux places de stationnements par logement (y compris le garage), hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrants sauf contraintes techniques. Les revêtements de type schistes sont interdits.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

- 1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.
- 2 - Les dépôts visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies.
- 3 - Les espaces plantés et engazonnés au sol doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Les plantations y compris pour la constitution des haies visées à l'article 11, devront être réalisées avec des essences régionales (liste des essences annexées au rapport de présentation).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future qui ne sera réalisable qu'après renforcement des réseaux nécessaires aux nouvelles constructions.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est soumise à **modification du Plan Local d'Urbanisme**.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations liées aux services publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé. .

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou avec une marge d'isolement d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. .

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

La zone A comprend un secteur Ap identifiant les entrées de ville à préserver en raison de leur intérêt paysager.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, y compris les éoliennes.

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs (caravanes, les mobil-homes, camping-cars)
3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets verts et ménagers,
4. La création de bâtiments à usage industriel,
5. Les terrains de camping et de caravaning,
6. La création de groupe de garage de plus de deux unités.

En sus en secteur Ar, la construction de sous-sol et de caves est interdite de même que la réalisation de remblai sauf lorsqu'ils sont strictement nécessaires à la rehausse des constructions autorisées.

En sus en secteur Ap : toute construction à usage d'habitation est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles liées ou non à la législation sur les installations classées.

1 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

2 – Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;

- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

4 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...);
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux ;
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

6 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

7 – Les boisements devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de création obtenue auprès de la municipalité.

En sus secteur Ar, pour les constructions existantes seules les extensions de moins de 20m² sont autorisées à condition de rehausser le niveau de plancher de 20cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau. Des dérogations peuvent être accordées dans le cadre d'extensions ou de mise aux normes qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec le règlement en vigueur.

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

Les eaux usées domestiques

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations

souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- avec un recul d'au moins 75m par rapport aux RD 917 et RD938 classées à grande circulation,
- avec un recul d'au moins 15 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Constructions à usage d'habitation

La façade à rue des constructions à usage d'habitation doivent être implantées : -avec un recul d'au moins 75m par rapport aux RD 917 et RD938 classées à grande circulation,

- avec un recul d'au moins 15 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Autres constructions

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul :

- d'au moins 75m par rapport aux RD 917 et RD938 classées à grande circulation,
- d'au moins 15 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise des voies communales et privées de desserte.

L'ensemble de ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles particulières :

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées sur limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. .

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus d'un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée

2. Pour les autres constructions (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, 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 interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les Toitures

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Constructions principales, extensions

La pente de toiture devra être supérieure à 40 degrés par rapport à l'horizontale sauf dans les cas suivants :

- des ruptures de pentes sont admises pour les lucarnes;
- des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises :

-Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale, sauf pour les ajouts de construction de type HQE-BBC.

-Pour la réalisation de toitures végétalisées, pour une conception architecturale contemporaine de qualité, pour la production d'énergie (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire...)

Les toitures doivent être soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise, matériaux translucides) soit en matériaux innovants (bac acier, polytuile, toiture végétalisée ou minérale, et tout procédé innovant à apparaître).

- Annexes (non accolées) aux constructions principales

Les toitures des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf pour les ajouts de construction de type HQE.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit, hormis pour les toitures.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Les matériaux employés seront de teinte sombre et mat. L'utilisation du bois est recommandée. La pose du bardage se fera de manière horizontale.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques et photovoltaïque ou tout autres dispositif individuel de production des énergies renouvelables ainsi que la pose des toitures végétalisées retenant les eaux pluviales est encouragés.

Les clôtures

- Nature des clôtures et des haies :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures, en front à rue, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives peuvent être soit à claire-voie ou pleines.

- Hauteur des clôtures

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.50 m (1.80 m pour les pilastres) comportant ou non un mur bahut de 0.80 m maximum.

-sur les autres limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

-Les haies sont maintenues à 1.50 m de hauteur en front à rue et à 2 mètres en limites séparatives.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement (y compris le garage).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Les plantations y compris pour la constitution des haies vives visées à l'article 11, devront être réalisées avec des essences régionales (liste des essences annexées au rapport de présentation).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ne, Nec, Nj

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N ne peut être affectée par le risque de remontées de nappe phréatique.

Les secteurs Ne et Nec, affecté d'un indice "e", identifiant des zones réservées aux équipements communaux et affecté d'un indice « ec » des zones réservées aux équipements intercommunaux.

Dans la continuité du musée ARKÉOS de la Communauté d'Agglomération du Douaisis, il est prévu sur le territoire de Râches d'aménager le parc archéologique et de bâtir des reconstitutions fidèles d'immeubles existants au Haut Moyen-âge, auxquels les dispositions d'un PLU du 21^{ème} siècle ne peuvent pas être appliquées

Le secteur Nj, affecté d'un indice "j", identifie des fonds de jardin.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2 en particulier les caves et sous-sols, réseaux étanches et matériaux sensibles à l'eau.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

Dans toute la zone N:

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés;
- Les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

En sus dans le secteur Ne, sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif ;

En sus dans le secteur Nec, sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions en lien avec les activités culturelles et scientifiques de l'archéosite.

En sus dans le secteur Nj, sont autorisés :

- Les extensions et annexes de faible dimension (20% de la surface de plancher existante);

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

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 à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec le règlement en vigueur.

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

Les eaux usées domestiques

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations

souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'article N6 ne s'applique pas sur la zone Nec pour les constructions de reconstitution historique.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul

- d'au moins 75m par rapport aux RD 917 et RD938 classées à grande circulation,
- d'au moins 15 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise des voies communales et privées de desserte.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les constructions liées à l'artisanat, les constructions en lien avec les activités de loisirs, touristiques, culturelles et scientifique et les constructions liées à l'activité de restauration, hôtellerie en lien avec l'activité du site identifiées en secteur Nec doivent être implantées avec un recul

- d'au moins 75m par rapport aux RD 917 et RD938 classées à grande circulation,
- d'au moins 15 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise des voies communales et privées de desserte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

L'article N7 ne s'applique pas sur la zone Nec pour les constructions de reconstitution historique.

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles particulières :

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être sur limites séparatives.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Construction à usage d'habitation :

Les constructions ne devront pas comporter plus d'un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée.

1. Pour les autres constructions :

Non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, 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 interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les Toitures

Constructions principales, extensions

La pente de toiture devra être supérieure à 40 degrés par rapport à l'horizontale sauf dans les cas suivants :

- des ruptures de pentes sont admises pour les lucarnes;
- des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises :
 - Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale, sauf pour les ajouts de construction de type HQE-BBC.
 - pour la réalisation de toitures végétalisées, pour une conception architecturale contemporaine de qualité, pour la production d'énergie (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire...)

Les toitures doivent être soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise, matériaux translucides) soit en matériaux innovants (bac acier, polytuile, toiture végétalisée ou minérale, et tout procédé innovant à apparaître).

Annexes (non accolées) aux constructions principales

Les toitures des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les annexes de plus de 30m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf pour les ajouts de construction de type HQE.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit, hormis pour les toitures.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques et photovoltaïque ou tout autres dispositif individuel de production des énergies renouvelables ainsi que la pose des toitures végétalisées retenant les eaux pluviales est encouragés.

Les clôtures

- Nature des clôtures et des haies :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures, en front à rue, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives doivent être à claire-voie.

- Hauteur des clôtures

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.50 m (1.80 m pour les pilastres) comportant ou non un mur bahut de 0.80 m maximum.
- sur les autres limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les haies sont maintenues à 1.50 m de hauteur en front à rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures pleines sont interdites, elles devront présenter une perméabilité supérieure à 95 %. Cette règle ne s'applique pas à la zone Nec pour les constructions de reconstitution historique.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations y compris pour la constitution des haies visées à l'article 11, devront être réalisées avec des essences régionales (liste des essences annexées au rapport de présentation).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre sous réserve que les nouvelles constructions ne dépassent pas 1,3 fois la surface de plancher du bâtiment détruit ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale ;
3. L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,3 fois la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
4. L'extension des constructions à usage d'activité (artisanat), sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,3 fois la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
5. Le changement de destination des bâtiments existants (habitation, bureaux, artisanat, commerce, hébergement hôtelier) dans la mesure où il n'y a pas d'incompatibilité avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer plus de deux logements.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec le règlement en vigueur.

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

Les eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé. .

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre maximum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles particulières :

- a) Les extensions des bâtiments existants implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

b) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface hors œuvre nette et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

c) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

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

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions ne devront pas comporter plus d'un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée.

2. Pour les autres constructions :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, 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 interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les Toitures

□ Constructions principales, extensions

La pente de toiture devra être supérieure à 40 degrés par rapport à l'horizontale sauf dans les cas suivants :

- des ruptures de pentes sont admises pour les lucarnes;

- des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises :

- Pour les annexes de plus de 30 m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale, sauf pour les ajouts de construction de type HQE-BBC.

- pour la réalisation de toitures végétalisées, pour une conception architecturale contemporaine de qualité, pour la production d'énergie (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire...)

Les toitures doivent être soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise, matériaux translucides) soit en matériaux innovants (bac acier, polytuile, toiture végétalisée ou minérale, et tout procédé innovant à apparaître).

□ Annexes (non accolées) aux constructions principales

Les toitures des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les annexes de plus de 30 m² de surface de plancher, la pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf pour les ajouts de construction de type HQE.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit, hormis pour les toitures.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques et photovoltaïque ou tout autres dispositif individuel de production des énergies renouvelables ainsi que la pose des toitures végétalisées retenant les eaux pluviales est encouragés.

Les clôtures

• Nature des clôtures et des haies :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures, en front à rue, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives peuvent être soit à claire-voie ou pleines.

- Hauteur des clôtures

-En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.50 m (1.80 m pour les pilastres) comportant ou non un mur bahut de 0.80 m maximum.

-sur les autres limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

-Les haies sont maintenues à 1.50 m de hauteur en front à rue et à 2 mètres en limites séparatives.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ARTICLE NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations y compris pour la constitution des haies vives visées à l'article 11, devront être réalisées avec des essences régionales (liste des essences annexées au rapport de présentation).

ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé