

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

COMMUNE DE FRUGES

Vu pour être annexé
à la délibération du 20 juin 2003

Le Maire

Jean-Jacques HILARION



P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME



REÇU LE

- 3 JUL. 2003

SOUS-PREFECTURE
de MONTREUIL-sur-MER

REGLEMENT

B&R INGENIERIE

80, Rue de Marcq
BP 49
59 441- WASQUEHAL Cédex
Tél : 03.20.81.95.00 Fax : 03.20.81.95.15

18, Rue du Chevalier de la Barre
62 800 - LIEVIN
Tél : 03.21.78.55.22 Fax : 03.21.78.99.00

4

SOMMAIRE

	<i>pages</i>
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 Champs d'application territoriale du P.L.U.	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Division du territoire en zones	5
Article 4 Adaptations mineures	6
Article 5 Permis de démolir	7
Article 6 Droit de préemption	7
Article 7 Rappel des textes	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 8
Chapitre 1 Zone U	9
Chapitre 2 Zone UE	19
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 28
Chapitre 4 Zone 1AU	29
Chapitre 5 Zone 2AU	36
Chapitre 6 Zone 1AUe	37
Chapitre 7 Zone A	44
Chapitre 8 Zone N	50
 TITRE IV - MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES ET NATURELLES	 55

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Fruges.

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

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

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A- Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15)
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

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

B- Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L.111-9, L 111-10, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

A - susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

3°) L'article L 421-4 qui précise que " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du PLU.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres, son décret d'application n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L 111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements, son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, son arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, son arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- les dispositions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999

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 qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

1°) D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines, correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone U : référée au plan par l'indice U ;

La zone UE : référée au plan par l'indice UE ;

Les zones à urbaniser à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

La zone 1AU : référée au plan par l'indice 1AU ;

La zone 2AU : référée au plan par l'indice 2AU ;

La zone 1AUe : référée au plan par l'indice 1AUe ;

Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique :

La zone A : référée au plan par l'indice A ;

Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :

La zone N : référée au plan par l'indice N ;

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés suivant la légende figurant sur le plan.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II et celles des zones naturelles dans le titre III du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies couvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 – Emprise au sol des constructions
Article 10 – Hauteur maximale des constructions
Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R123 -11
Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

B - Report de divers périmètres à titre d'information

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département du Pas-de-Calais.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées par un Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

Article 7 - RAPPEL DES TEXTES

Clôtures : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Vestiges archéologiques :

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

La zone U est une zone mixte à vocation d'habitat, services, artisanat, commerces, équipements publics...

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- un secteur Ua, correspondant au centre ville,
- un secteur Uar, correspondant au centre ville, soumis à des risques d'inondations,
- un secteur Uc, où le tissu urbain est de type intermédiaire, de moyenne densité,
- un secteur Ucr, où le tissu urbain est de type intermédiaire, de moyenne densité, soumis à des risques d'inondations.
- un secteur Ud, sur les marges urbaines, de plus faible densité,
- un secteur Udp, sur les marges urbaines, de plus faible densité, inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable
- un secteur Udr, sur les marges urbaines, de plus faible densité, soumis à des risques d'inondations,
- un secteur Us, réservé au camping-caravaning.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dans les secteurs Ua, Uc, Ud et les secteurs Uar, Ucr, Udr, Udp :

Sont totalement interdits :

- Les groupes de garages de plus de 10 unités.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, hormis ceux faisant partie des déchetteries mentionnées à l'article U2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- La création de bâtiment d'élevage.
- L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Sont interdits à moins de respecter les conditions fixées à l'article U 2

Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les établissements classés.

1.2 - Dans les secteurs Uar, Ucr, Udr :

Sont, de plus, interdits :

- Les constructions en sous-sol, quelles qu'elles soient, y compris les garages et les caves.

- Les constructions, quelles qu'elles soient, dont les seuils de portes et les ouvertures se situent à une cote altimétrique inférieure à 0,50 m par rapport à l'axe de la chaussée.

- Les dépôts (aériens ou en fosse) d'hydrocarbure et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines si les aires de stockage, de remplissage ou de soutirage sont conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.

1.3 - Dans le secteur Udp :

Sont, de plus, interdits :

- Le forage de puits.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et d'excavations autres que les carrières.

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de débris, de produits radio-actifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestiques ou industrielle.

- le camping et le stationnement des caravanes

1.4 – Dans le secteur Us :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article U 2, alinéa 2.3.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Dans tous les secteurs :

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article U 1 :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat, de services, de commerces et d'équipements, tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou stations services, chaufferie collective...

- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- La reconstruction à l'identique à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre.

- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

- Les déchetteries, à condition de respecter la législation en vigueur et à condition de correspondre à un équipement public (sauf en secteur Udp).

2.2 - Dans le secteur Udp :

Sont de plus réglementés :

- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes.
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées.
- Les installations stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols.
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau de manière à ne pas créer de risques pour la qualité de l'eau prélevé.

2.3 - Dans le secteur Us :

Sont admis uniquement sous réserve des conditions fixées ci-dessus :

- L'aménagement et l'extension du terrain de camping-caravanning existant, ainsi que des installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de ce terrain.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance et de direction du terrain de camping-caravanning.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 – Dans tous les secteurs :

Accès

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

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagée et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m² de SHON.

3.2 – Dans les secteurs Ud et Udr :

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 2 m de large.

Le sol des cheminements créés ou aménagés doit être non meuble, le revêtement non lisse, sans obstacle aux roues. Le profil en long doit présenter la pente la plus faible possible et comportant le minimum de ressauts. Lorsque ceux-ci ne peuvent être évités, ils doivent comporter des bords arrondis ou être munis de chanfrein. La pente transversale doit être la plus faible possible. Toute dénivellation importante doit être doublée d'un plan incliné.

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

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations au fil d'eau au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certain cas.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires industrielles

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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les secteurs Ua, Uar, Uc, Ucr, Us :

Non réglementé.

Dans les secteurs Ud, Udp et Udr :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface de terrain minimale de 700 m² doit être nécessaire (terrain plat et absorbant) pour être constructible.

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

6.1 - Dans les secteurs Ua et Uar :

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

En cas d'accès routier dénivelé (descente de garage) ou d'escalier en forte saillie, il pourra être imposé un recul complémentaire de 5 m.

6.2 – Dans les secteurs Uc et Ucr :

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 5 m et au plus 12 m. Les annexes (dépendances, abris de jardins,...) ne peuvent être implantées devant les constructions principales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 m des berges de la Traxène.

6.3 – Dans les secteurs Ud, Udr et Udp, Us :

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

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 m des berges de la Traxène.

6.4 – Dans tous les secteurs :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

7.1 - Dans les secteurs Ua et Uar, Uc, Ucr, Ud, Udr et Udp, Us :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de vérandas et d'extensions des constructions existantes.

7.2 - Dans les secteurs Ua et Uar :

Toute construction de plus de 3 m de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans une bande de 30 m mesurée à partir de l'axe de la voie de desserte, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin d'une hauteur égale ou supérieure existant.

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

Une distance d'au moins 3 m est exigée entre deux bâtiments non contigus à l'exception de bâtiments annexes et des locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans les secteurs Ua et Uar :

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

10.2 - Dans les secteurs Uc et Ucr

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m à l'égout de la toiture.

10.3 - Dans les secteurs Ud, Udr et Udp, Us :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m à l'égout de la toiture.

10.4 - Dans tous les secteurs :

Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.

Les règles de hauteur fixées ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.

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

11.1 - Dans les secteurs Ua et Uar :

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

Matériaux

Les murs séparatifs ou aveugles seront traités en harmonie avec les façades. Parpaings, briques creuses et matériaux destinés à être revêtus doivent recevoir un enduit ou un crépi de teinte claire.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Toiture :

D'une façon générale, les constructions d'habitation doivent être couvertes par une toiture à deux pans principaux symétriques d'une inclinaison de 35° à 60°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Les toitures de faible pente et les terrasses peuvent également être admises pour les annexes, les vérandas et les extensions des constructions existantes.

Des toitures terrasses partielles, ainsi que des toitures avec pentes asymétriques, peuvent être autorisées pour les volumes principaux dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, elles doivent être constituées des mêmes matériaux que les constructions édifiées sur la parcelle.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...) ou de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70 m pour la partie opaque.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

11.2 – Dans les secteurs Uc, Ucr, Ud, Udr et Udp, Us :

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

Sont notamment interdits

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- l'utilisation en couverture³ de certains matériaux ondulés (tôles galvanisées), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions non visibles du domaine public.

Par ailleurs:

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

avec les façades;

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

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

- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,20 m, dont 0,40 m pour la partie pleine.

Les clôtures sur les autres limites de parcelles ne peuvent excéder 2 m de hauteur totale, dont 0,80 m pour la partie pleine.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m. à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent toutefois être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70 m.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...) ou de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.

Accessibilité des stationnements aux handicapés :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 - Dans les secteurs Ua et Uar :

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

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

13.2 – Dans les secteurs Uc, Ucr, Ud, Udr et Udp, Us :

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

13.3 – Dans les secteurs Ud, Udr et Udp :

Les lotissements d'habitations de plus d'un (1) hectare doivent comporter 5 % de la surface lotie traités en espaces communs récréatifs (non compris les espaces réservés aux déplacements et aux stationnements).

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales, destinée à regrouper les établissements dont la présence n'est pas admissible dans les zones mixtes à vocation d'habitat, services, artisanat, commerces, équipements public.

Elle comporte :

- un secteur UEp, inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.
- Un secteur UEt, correspondant aux zones d'activités dans lesquelles des prescriptions particulières s'appliquent, en conformité avec l'article L.111.1.4 (zone de la petite Dimerie au Sud, zone Macquet au Nord).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans la zone UE, le secteur UEp et le secteur UEt :

Sont totalement interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.

Sont interdits, à moins de respecter les conditions fixées à l'article UE 2 :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les établissements classés.
- Les constructions à usage d'habitation.

1.2 – Dans le secteur UEp :

Sont, de plus, interdits :

- Le forage de puits.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et d'excavations autres que les carrières.
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détrit, de produits radio-actifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestiques ou industrielle.
- le camping et le stationnement des caravanes

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

2.1 – Dans la zone UE, le secteur UEp et le secteur UEt :

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des stations services, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, à égalité de SHON de plancher, avec une destination identique à celle existante à la date d'approbation du P.L.U.

2.2 - Dans le secteur UEp :

Sont de plus réglementés :

- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes.
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle,

qu'elles soient brutes ou épurées.

- Les installations stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols.

- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterrains, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau de manière à ne pas créer de risques pour la qualité de l'eau prélevé.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 - Accès

Dans la zone UE, le secteur UEp et le secteur UEt :

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

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

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

Dans le secteur UEt :

Tout nouvel accès automobile direct sur la RD 928 est interdit.

3.2 - Voirie

Dans la zone UE, le secteur UEp et le secteur UEt :

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

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

Dans la zone UE et le secteur UEp :

Les voies privées doivent avoir une emprise de 8 m de large au moins.

Dans le secteur UEt :

Les voies desservant les installations doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 12 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

Eaux PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations au fil d'eau au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux résiduaires industrielles

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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Non réglementé.

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

Dans la zone UE et le secteur UEp :

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

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Dans le secteur UEt :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies et 25 m par rapport à l'axe de la RD 928.

Dans la zone UE, le secteur UEp et le secteur UEt :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

7.1 - Dans la zone UE et le secteur UEp :

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou à condition que la hauteur des bâtiments en limite séparative n'excède pas 4 m.

II - Implantation avec marge d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un 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 $H = 2 L$.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

7.2 - Dans le secteur UEt :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 4 mètres.

Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services :

Une marge de reculement minimum de 15 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat.

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

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

Des réductions de la distance horizontale peuvent être tolérées pour des raisons fonctionnelles à l'intérieur de propriétés à caractère industriel.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m à l'égout de la toiture.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou technique.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dans la zone UE :

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

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établis de telle manière qu'elles

ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Est notamment interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)

11.2 - Dans le secteur UEt :

Contraintes d'aspect général :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les façades sur la RD 928 doivent être animées par des bureaux ou par des façades commerciales, dans le cas où l'activité en comporte.

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc....) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les constructions d'habitations autorisées dans la zone doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent. Si elle ne sont pas intégrées dans les volumes réservés aux activités, elles doivent être implantées de façon à être le moins perceptibles possible des voies et emprises publiques.

Les matériaux :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les enduits, lorsqu'ils sont utilisés, doivent être lisses, sans aspérités excessives. L'enduit grossier est à écarter.

Les matériaux en béton apparents doivent faire l'objet d'un coffrage soigné. Les défauts d'aspect, les épaufrures doivent justifier une demande de mise en peinture.

Les matériaux de couverture doivent être non réfléchissants (sauf les parties destinées à l'éclairage).

Les couleurs :

Les teintes naturelles, faisant référence à celles de la terre, doivent être utilisées dans des proportions de 2/3 environ de la surface totale du bâtiment (notamment la couverture). Conviennent les nuances de brun, de marron, les gris-beige, les tons ombre, terre brûlée, tabac, bistre, café....

Les tons voyants ne doivent pas être employés pour les grandes surfaces ; ils doivent être réservés aux petites surfaces. Seuls les éléments d'accompagnement (portes, fenêtres, cornières, rives, bandeaux étroits) peuvent être traités en ton vif et coloré.

Signalétiques en façade :

Les enseignes doivent automatiquement être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent déborder de celui-ci) et les couleurs vives doivent n'en occuper que le tiers de la surface.

Les éclairages ne doivent pas être agressifs.

Les aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être localisées de manière à ne pas être perçues depuis la RD 928. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

Les clôtures :

Elles doivent être transparentes, et doublées à l'extérieur d'une haie végétale. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour masquer un stockage, moyenne pour dissimuler l'accès, basse pour délimiter et guider...).

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établis de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de vente.

Accessibilité des stationnements aux handicapés :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans la zone UE et le secteur UEp :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules

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

Dans le secteur UEt :

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies

bocagères d'arbustes.

Les haies bocagères existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être choisies parmi les essences rustiques de la région.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre au moins par 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme, à vocation mixte d'habitat, services, artisanat, commerces, équipements publics...

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2, y compris le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés quelle que soit la durée.

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

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions à usage de commerces de 300 m² maximum de surface de vente, de bureaux et de services, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, et indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou utilisations des sols autorisés.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils

satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat, de services, de commerces et d'équipements, tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou stations services, chaufferie collective...

- les groupe de garages de moins de 10 unités à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'ensemble (lotissements, béguinage, petits collectifs...).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ne peut avoir moins de 4 m de large.

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

Voirie

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

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour

conformes à la norme antipollution.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations au fil d'eau au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires autres que domestiques

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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement;
- soit avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux bâtiments non contigus à l'exception de bâtiments annexes et des locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils...

En cas de permis groupé, les distances entre deux bâtiments non contigus doivent toutefois être conformes aux dispositions de l'article 1AU 7.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Construction individuelle :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement au point le plus bas ne peut dépasser 7 m à l'égout de la toiture.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.

Construction de petit collectif :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement au point le plus bas ne peut dépasser 9 m à l'égout de la toiture.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.

Pour toutes les autres constructions :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement au point le plus bas ne peut dépasser 7 m à l'égout de la toiture.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.

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

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôles galvanisées, sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions non visibles du domaine public).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades;
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements;

Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,20 m, dont 0,40 m pour la partie pleine.

Les clôtures sur les autres limites de parcelles ne pourront excéder 2 m de hauteur totale, dont 0,80 m pour la partie pleine.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m. à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent toutefois être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70 m.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...) ou de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage de logements :
il est exigé une (1) place de stationnement par logement.

Pour les lotissements ou groupes d'habitation, tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de dix (10) places.

En sus, il sera prévu au moins une (1) place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de cinq (5) logements à l'usage des visiteurs.

- Pour les constructions à usage de bureaux :
il est exigé une (1) place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-cœuvre de construction.

- Pour les établissements commerciaux :
il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente, avec un minimum d'une place.

Accessibilité des stationnements aux handicapés :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes construction doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les lotissements d'habitations de plus d'un (1) hectare doivent comporter 5 % de la surface lotie traités en espaces communs récréatifs (non compris les espaces réservés aux déplacements et aux stationnements).

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation mixte d'habitat, services, artisanat, commerces, équipements publics...

Son ouverture à l'urbanisation devra être subordonnée à une modification du P.L.U.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols.

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

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise avec ou sans condition.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à article 2AU 13

Sans objet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.OS est fixé à 0.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, destinée à regrouper les établissements dont la présence n'est pas admissible dans les zones mixtes à vocation d'habitat, services, artisanat, commerces, équipements public.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AUe 2, y compris le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où, compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les établissements hôteliers et de restauration.
- Les établissements commerciaux, d'exposition et artisanaux.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des stations services, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les bâtiments nécessaires au transit de bestiaux liés aux abattoirs.

- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- La reconstruction à l'identique à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Tout nouvel accès automobile direct sur la RD 928 est interdit.

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

Voirie

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

Les voies desservant les installations industrielles doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 12 m. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

ARTICLE 1AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau

potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations au fil d'eau au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certain cas.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires industrielles

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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain

dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'axe des voies et 25 m par rapport à l'axe de la RD 928.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

Des réductions de la distance horizontale peuvent être tolérées pour des raisons fonctionnelles à l'intérieur de propriétés à caractère industriel.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations, ne peut excéder 70 % de la surface des parcelles.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou techniques.

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

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

Les projets doivent s'attacher à la perception lointaine depuis les différents axes de circulation.

Contraintes d'aspect général :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les façades sur la RD 928 doivent être animées par des bureaux ou par des façades commerciales, dans le cas où l'activité en comporte.

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc....) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les constructions d'habitations autorisées dans la zone doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent. Si elle ne sont pas intégrées dans les volumes réservés aux activités, elles doivent être implantées de façon à être le moins perceptibles possible des voies et emprises publiques.

Les matériaux :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les enduits, lorsqu'ils sont utilisés, doivent être lisses, sans aspérités excessives. L'enduit grossier est à écarter.

Les matériaux en béton apparents doivent faire l'objet d'un coffrage soigné. Les défauts d'aspect, les épaufrures doivent justifier une demande de mise en peinture.

Les matériaux de couverture doivent être non réfléchissants (sauf les parties destinées à l'éclairage).

Les couleurs :

Les teintes naturelles, faisant référence à celles de la terre, doivent être utilisées dans des proportions de 2/3 environ de la surface totale (notamment la couverture). Conviennent les nuances de brun, de marron, les gris-beige, les tons ombre, terre brûlée, tabac, bistre, café....

Les tons voyants ne doivent pas être employés pour les grandes surfaces ; ils doivent être réservés aux petites surfaces. Seuls les éléments d'accompagnement (portes, fenêtres, cornières, rives, bandeaux étroits) peuvent être traités en ton vif et coloré.

Signalétiques en façade :

Les enseignes doivent automatiquement être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent déborder de celui-ci) et les couleurs vives doivent n'en occuper que le tiers de la surface.

Les éclairages ne doivent pas être agressifs.

Les aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être localisées de manière à ne pas être perçues depuis la RD 928. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

Les clôtures

Elles doivent être transparentes, et doublées à l'extérieur d'une haie végétale. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour masquer un stockage, moyenne pour dissimuler l'accès, basse pour délimiter et guider...).

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établis de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE 1AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Accessibilité des stationnements aux handicapés :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

ARTICLE 1AUe 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les haies bocagères existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales), ou de haies bocagères d'arbustes. Un alignement d'arbres de haute tige est également prescrit en limite séparative.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre au moins par 200 m² de terrain ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être choisies parmi les essences rustiques de la région).

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, non équipée, à vocation agricole et de protection des richesses naturelles. N'y sont autorisés que les types d'occupation et d'utilisation du sol qui en dépendent directement.

Elle comprend

- un secteur Ap, inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable ;
- un secteur Ar, correspondant à un « bassin d'expansion » destiné à lutter contre les inondations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article A 2, y compris :

Dans le secteur Ap :

- Le forage de puits.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et d'excavations autres que les carrières.
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radio-actifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestiques ou industrielle.
- le camping et le stationnement des caravanes

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans la zone A, le secteur Ap :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve

qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.

- Les gîtes ruraux ou chambres d'hôte, les auberges, les constructions à usage d'activités ou commerciales existantes, à condition qu'ils soient directement liés à une exploitation agricole en activité.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des bâtiments d'exploitation agricole.
- Les reconstructions des bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes, inférieur ou égal à 1, avec une destination identique à celle existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Le stationnement des caravanes dans le cadre du camping à la ferme sur les terrains attenants aux sièges d'exploitation sauf dans le secteur Ap.
- Les serres de production.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Les éoliennes et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, et indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention pour l'assainissement).

2.2 - De plus, dans le secteur Ap :

Sont de plus réglementés :

- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes.
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées.
- Les installations stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols.
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau de manière à ne pas créer de risques pour la qualité de l'eau prélevé.

2.3 - Dans la zone Ar:

Sont uniquement admises :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, y compris les installations et constructions nécessaires à la régulation hydraulique.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés et indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou utilisation des sols autorisés.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations au fil d'eau au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certain cas.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires industrielles

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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Non réglementé.

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

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

La disposition ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants, situés avec un retrait inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des voies, ainsi qu'aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 m des berges de la Traxène.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments agricoles doivent être masqués par des écrans d'arbres ou d'arbustes.

13.2 - Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, à vocation d'espaces verts.

Cette zone comprend :

- un secteur Np, inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable,
- un secteur Nc, dans lequel l'exploitation des carrières est autorisée,

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article N 2, y compris :

Dans le secteur Np :

- le forage de puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et d'excavations autres que les carrières,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de débris, de produits radio-actifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestiques ou industrielle.
- le camping et le stationnement des caravanes

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

2.1 - Dans la zone N, le secteur Nc et le secteur Np :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les affouillements et exhaussements directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Une construction ou une installation de loisirs ou de jardin, par unité foncière, compatible avec l'environnement, n'excédant pas 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute dont 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette au maximum.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, à égalité de SHON de plancher, avec une destination identique à celle existante à la date d'approbation du P.L.U.

2.2 - Dans le secteur Nc :

Sont, de plus, admises sous réserve des conditions fixées ci-dessus :

- L'ouverture et l'extension des carrières, sous réserve d'un réaménagement en espace agricole ou boisé après cessation d'activité.

- Les éoliennes et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

2.3 - Dans le secteur Np :

Sont de plus réglementés :

- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes.

- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées.

- Les installations stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols.

- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterrains, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau de manière à ne pas créer de risques pour la qualité de l'eau prélevé.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations au fil d'eau au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires autres que domestiques

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

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

Sont notamment interdits :

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

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des article 3 à 13.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

SECTION I

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

a) Extension des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U.

1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe a) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Dans les cas susvisés, le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des prescriptions des articles 3 à 13 du règlement de zone concerné.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple). Il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractère de la zone" concernée.

b) Reconstruction de bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors oeuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 2, être autorisée dans la limite de celle existante avant le sinistre et il n'y a pas de versement de participation en cas de dépassement du C.O.S.

Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non-conformité des immeubles avec ces règles.

c) Lotissements approuvés et îlots remembrés à la suite de dommages de guerre

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du P.L.U. lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U. (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION II

MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONES

ARTICLES 1 & 2 CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A) ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie,
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public,
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants,
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

B) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve

- qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé dans la zone concernée,
- et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 2 dudit règlement.

C) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que canlines, salles de jeux et de sports, de soins...

D) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

E) CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 1 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 2 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisés ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

F) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

L'article 1 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans aucune précision, et sauf bien entendu les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 2.

Elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules)
- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :

* Parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public

* Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes;

* Affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

- Les terrains de camping ou de camping et caravaning;
- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.

A l'exception

- Des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone)
- Du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de cinq caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non
- Des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis à l'article 2.
- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lotissements et opérations groupées

Dans les lotissements et opérations groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Voies privées

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

A) LES RECLUS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECLUS VOLONTAIRES

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6

*soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes

*soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie,

mais étant précisé que, dans ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif - un recul facultatif, même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage, est assimilé à un recul facultatif.

Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter, pour la construction nouvelle, la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existants aux alentours immédiats.

B) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte

- a) dans la limite d'une hauteur de 2 m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères...
- b) dans la limite d'une largeur de 1 m, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées
- c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

C) CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

A) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

B) NECESSITES FONCTIONNELLES

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

A) NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au P.L.U., l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remercimer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractère de la zone".

B) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite à l'article 10 des règlements de zone

A) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

B) VOIES A ELARGIR

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au P.L.U. qui est prise en compte.

C) VOIES PRIVEES

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

D) RECUS VOLONTAIRES

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

E) VOIES EN PENTE

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

F) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

G) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires.

La différence de niveau H est réduite de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

La différence de niveau H est réduite de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

HAUTEUR ABSOLUE

J) NECESSITES FONCTIONNELLES

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

- Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faitage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE, A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières).

A) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

B) AMENAGEMENT – EXTENSION DES CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

C) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

En cas de changement de destination, lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

D) BATIMENTS SINISTRES

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

E) ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPOSITION IMPORTANTES

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exploitation importantes (commerces de meubles - voitures...).

F) ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors oeuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

G) ACTIVITES N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement

H) ACTIVITES ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

I) STATIONNEMENT EN PERIODE CREUSE

Lorsque le stationnement a lieu en heures creuses notamment la nuit (hôtels, cinémas...)

OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DETERMINEES A PARTIR D'UNE SURFACE HORS OEUVRE

En pareil cas, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 12 des règlements de zone, il s'agit de la surface hors oeuvre nette (cf. ci-après section IV D).

EQUIVALENCE ENTRE NOMBRE DE PLACES DE PARKING ET SURFACE A RESERVER AU STATIONNEMENT ET VICE-VERSA

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone, il est considéré qu'une place de stationnement peut être comptée d'une manière générale pour 25 m² (accès compris).

ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

BATIMENTS PUBLICS ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures ; cette disposition doit rester strictement limitée à ces équipements.

NOTA

Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles. En pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III

RAPPEL D'OBLIGATIONS

A - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés figurés au P.L.U., qui sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

C - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

Il s'agit:

- des parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement
- ainsi que des dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non réglementés au titre du stationnement des caravanes
- des garages collectifs de caravanes;
- des affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

SECTION IV

DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

EMPRISE AU SOL

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

ÎLOT DE PROPRIÉTÉ (ENCORE DIT UNITÉ FONCIÈRE)

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

OPERATION GROUPEE

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol:

$$\text{(C.O.S. } \frac{\text{m}^2 \text{ de planchers hors oeuvre}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}} \text{)} (1)$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple sur un terrain de 1000 m² affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire:

$$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors oeuvre (surface nette)}$$

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction notamment

1) Dans certaines limites (2)

*des surfaces de planchers hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

*des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée

*des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

(1) Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités, le C.O.S. peut être exprimé m³.

(2) Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.