

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	2
DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	25
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	34
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	53

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1^o Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2^o Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3^o Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4^o Les 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 L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5^o La 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 ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6^o L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7^o L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8^o L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9^o L'emprise au sol des constructions ;

10^o La hauteur maximale des constructions ;

11^o L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;

12^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14^o Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Drouvin-le-Marais.

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

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (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). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

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

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure

d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

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

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

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

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- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :

1°/ Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois.

2°/ Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de Noeux et environs, actuellement en cours d'élaboration ;

3°/ Le SAGE de la Lys;

4°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

5°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Scarpe-Aval.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U : U et Ua. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU, 1AUe et 2AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).
La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée autorisant des constructions (article R.123-8 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) : le secteur Nh, reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole.

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- ✓ **Les espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les prescriptions d'un programme de logements** au titre de l'article L123-1 16° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : 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.
- La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter en conséquent les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.
- Une canalisation de transport de gaz est localisée le long de la RD72. pour tous travaux à proximité des canalisations de gaz naturel, il est nécessaire d'effectuer auprès de gaz de France Réseau Transport une demande de renseignement. (voir plan des servitudes en annexe).

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques qui en sont le complément naturel.

Le secteur Ua est un secteur destiné à une urbanisation mixte qui représente le centre historique du village.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les campings, le caravanning (dont les camping-cars) et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les éoliennes sur mât de plus de 6 mètres.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur

les concernant.

- Les nouveaux bâtiments d'élevage non liés à un siège d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU tels que clapiers, poulaillers, chenils... sont autorisés, mais uniquement s'ils sont de type familial.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont 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 et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.
- Les dépôts liés à une activité existante. Dans ce cas, les prescriptions d'intégration inscrites à l'article 13 s'appliquent.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.
- les sous-sols et les caves sont autorisés dès lors qu'une solution technique garantit l'étanchéité de la construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

L'accès devra avoir une largeur de 3 mètres au moins.

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

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être préférentiellement infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales en réseau est limité à 2l eau/seconde.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser un revêtement perméable.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements doivent être enterrés.

Une antenne collective devra être substituée dans la mesure du possible aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à être vues le moins possible depuis le domaine public ou devront être peintes dans la même couleur que les façades.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

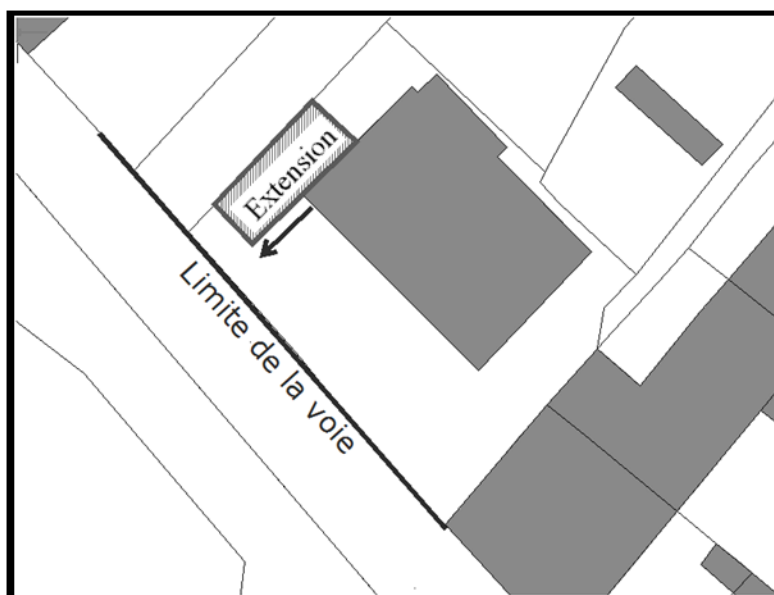
Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Dans le secteur Ua :

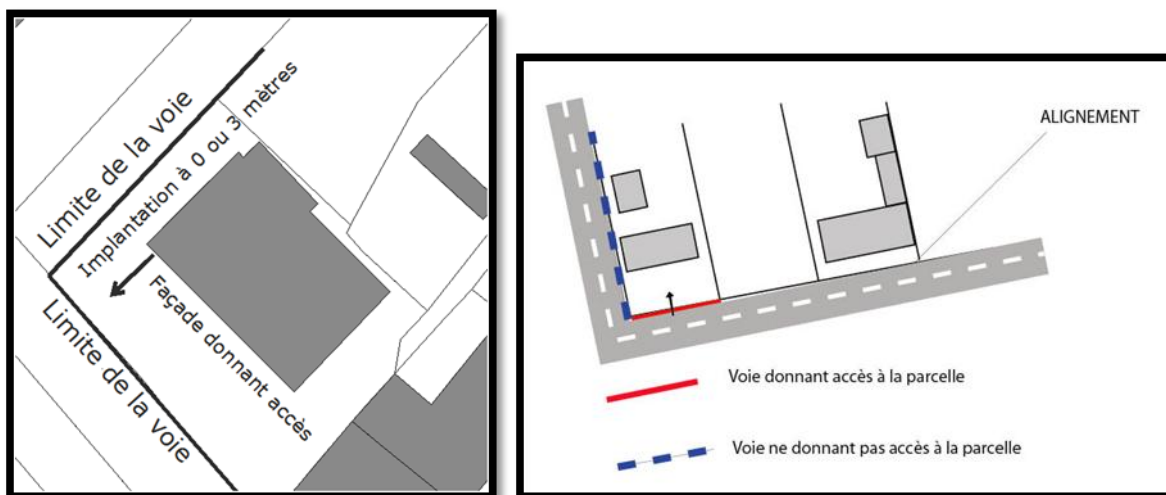
- Tout ou partie des façades avant de la construction doivent être implantés dans les 6 premiers mètres de la limite d'emprise de la voie.
- Les constructions annexes peuvent se trouver au-delà des 6 premiers mètres depuis la limite d'emprise de la voie.

Dans la zone U et le secteur Ua :

Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant. Dans le secteur Ua, l'implantation de l'extension peut se faire entre la construction existante et la limite de la voie ou sur la limite de la voie (schéma ci-dessous).



En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur la ou les limites séparatives :

En zone U :

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives sauf lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

En secteur Ua :

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

En plus des dispositions ci-dessus, dans les 6 premiers mètres, la construction principale à usage d'habitation doit être édifiée sur l'une des limites séparatives latérales. La construction principale est celle présentant l'emprise au sol la plus importante.

Au delà de cette bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Implantation en retrait :

En zone U :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

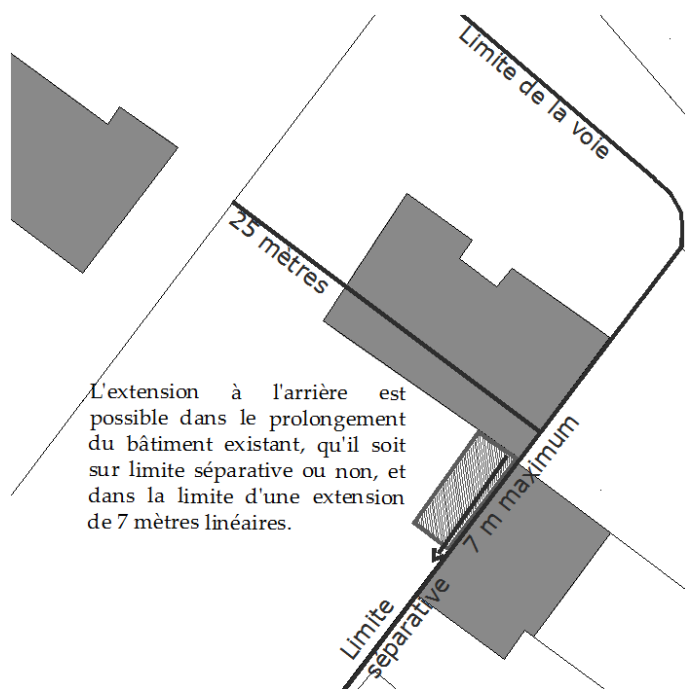
En secteur Ua :

En cas de retrait, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Pour la zone U et le secteur Ua :

En cas de retrait, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant et dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle est ramenée à 1 m, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour la zone U et le secteur Ua :

Principe général

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

Dispositions particulières à l'habitat

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Façades:

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les teintes vives sont interdites sur les façades et les huisseries.

Le bois est autorisé. Les rondins de bois sont interdits.

Pour les constructions en bois ou d'aspect bois, les couleurs seront choisies dans les teintes rouges, ocres, gris clair ou les teintes naturelles du bois.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Pour le secteur Ua :

La peinture sur brique de la façade principale et des pignons vus de la voie publique est interdite.

La couleur et l'aspect des sous-bassements devront être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Ils seront d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Pour les habitations accolées, d'aspect et de couleur identiques, l'unité de profil et d'architecture sera conservée. Le changement de couleur ou les modifications d'aspect sont autorisés à condition de maintenir l'harmonie de l'ensemble existant.

Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction, notamment les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.

Pour la zone U et le secteur Ua :

L'incrustation de figurines en façade visible depuis le domaine public est interdite.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux type tuile ou ardoise. Les couleurs vives sont interdites. Les tôles imitant les tuiles sont tolérées si une raison technique l'impose.

Les toitures monopentes et toitures terrasse ne sont partiellement autorisées que dans le cas où il est recherché une économie d'énergie ou une réutilisation des eaux pluviales. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et extensions.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions particulières pour les annexes :

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Les tôles notamment type bardage sont interdites.

Les toitures et façades des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux. Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Clôtures:

A l'avant, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive, comportant ou non un mur bahut. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Le béton brut et les couleurs vives sont interdits.

Les plaques bétons et les panneaux de bois sont interdits en façade.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,5 mètre de hauteur hors sol.

A l'avant et à l'arrière, la reconstruction de clôtures pleines existantes constituant des murs d'enceinte maçonnés est autorisée.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 7 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de panneaux et de matériaux en harmonie avec celles-ci.

Dispositions particulières aux constructions à vocation économique :

Bâtiments et installations : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les couleurs vives sont interdites.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Couvertures : Peut être admis le bac acier de couleur sombre.

Annexes : Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Installations techniques : les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles sont prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Des clôtures pleines ou des hauteurs à plus de 2 mètres sont admises lorsque cela répond à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

Recommandations :

La couleur des façades doit être prioritairement choisie dans les teintes rouges brique. Les enduits ocre, blancs et les briques jaunes sont autorisés. Les briques de verre sont autorisées.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées dans les tons gris, noirs ou rouges.

Les toitures et façades des annexes seront réalisées dans les tons rouges ou sombres.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme) : une aire de stationnement par logement.

- Dans le cadre d'une division d'immeuble: deux places de stationnement par lot y compris le garage s'il existe.
- pour les constructions à usage industriel, commercial ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvelle.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser à un revêtement perméable.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mixte destinée à être urbanisée. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement. Elle est destinée à l'habitat, aux commerces, services et activités peu nuisantes.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les campings, le caravaning (dont les camping-cars) et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les éoliennes sur mât de plus de 6 mètres.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'équipement et d'habitat sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont 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 et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.
- Les sous-sols et les caves sont autorisés dès lors qu'une solution technique garantit l'étanchéité de la construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

L'accès devra avoir une largeur de 3 mètres au moins.

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

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être préférentiellement infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales en réseau est limité à 2l eau/seconde.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser un revêtement perméable.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements doivent être enterrés.

Une antenne collective devra être substituée dans la mesure du possible aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à être vues le moins possible depuis le domaine public ou devront être peintes dans la même couleur que les façades.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou en limite d'emprise de la voie.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation

par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur la ou les limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il est projeté simultanément qu'en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

-s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Implantation en retrait :

En cas de retrait, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de

masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle est ramenée à 1 m, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Dispositions particulières à l'habitat

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Façades:

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les teintes vives sont interdites sur les façades et les huisseries.

Le bois est autorisé. Les rondins de bois sont interdits.

Pour les constructions en bois ou d'aspect bois, les couleurs seront choisies dans les teintes rouges, ocres, gris clair ou les teintes naturelles du bois.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

L'incrustation de figurines en façade visible depuis le domaine public est interdite.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux type tuile ou ardoise. Les couleurs vives sont interdites. Les tôles imitant les tuiles sont tolérées si une raison technique l'impose.

Les toitures monopentes et toitures terrasse ne sont partiellement autorisées que dans le cas où il est recherché une économie d'énergie ou une réutilisation des eaux pluviales. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et extensions.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions particulières pour les annexes :

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Les tôles notamment type bardage sont interdites.

Les toitures et façades des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux. Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Clôtures:

A l'avant, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive, comportant ou non un mur bahut. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Le béton brut et les couleurs vives sont interdits. Les plaques bétons et les panneaux de bois sont interdits en façade.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,5 mètres de hauteur hors sol.

A l'avant et à l'arrière, la reconstruction de clôtures pleines existantes constituant des murs d'enceinte maçonnés est autorisée.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 7 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci.

Recommandations :

La couleur des façades doit être prioritairement choisie dans les teintes rouges brique. Les enduits ocre, blancs et les briques jaunes sont autorisés. Les briques de verre sont autorisées.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées dans les tons gris, noirs ou rouges.

Les toitures et façades des annexes seront réalisées dans les tons rouges ou sombres.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme) : une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage industriel, commercial ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvelle.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser à un revêtement perméable.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe est une zone destinée à une urbanisation à court ou moyen terme en vue de l'accueil d'activités économiques.

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

ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés sous conditions particulières à l'article 1AUe2.

ARTICLE 1AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, , commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt, comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les constructions et installations liés aux services et équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

ARTICLE 1AUe4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être préférentiellement infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales en réseau est limité à 2l eau/seconde.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser à un revêtement perméable.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUe5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD72.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 1AUe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette distance minimum est portée à 5 mètres par rapport aux limites de zone à vocation principale actuelle d'habitat et de services.

Ces règles ne s'appliquent pas aux réseaux de desserte et aux installations et équipements qui y sont liés.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE 1AUe8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AUe9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUe10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUe11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières :

Bâtiments et installations : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les couleurs vives sont interdites.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Les constructions modulaires ou préfabriquées sont autorisées dans la mesure où elles respectent les prescriptions de l'article 11.

Couvertures : Peut être admis le bac acier de couleur sombre.

Annexes : Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Installations techniques : les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles sont prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Des clôtures pleines ou des hauteurs à plus de 2 mètres sont admises lorsque cela répond à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

ARTICLE 1AUe12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage commercial ou de service, il doit être prévu une place pour trois emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvelle.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser un revêtement perméable.

ARTICLE 1AUe13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée. Elles sont destinées à accueillir des constructions à usage d'habitation, commerces, activités économiques et services.

Les constructions y sont autorisées après modification du PLU.

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupations et utilisations du sol.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur la ou les limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il est projeté simultanément qu'en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

-s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Implantation avec marge d'isolement.

En cas de retrait, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- La construction et l'extension de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage.
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- La construction et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de

vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les réseaux de desserte et les installations et équipements qui y sont liés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, et permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être préférentiellement infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. .

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ce recul est porté à 10 mètres depuis la limite des routes départementales.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette distance minimum est portée à 5 mètres par rapport aux limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage agricole

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans la limite du bon fonctionnement du ou des bâtiments : (Proximité nécessaire par rapport aux pâturages et aux autres bâtiments de l'exploitation, prise en compte de l'accès et la circulation des engins agricoles, de l'orientation, des possibilités d'extension future du bâtiment).

Le projet doit se trouver en harmonie au niveau des matériaux et des couleurs avec les bâtiments traditionnels situés aux alentours. Les constructions doivent présenter une homogénéité entre elles sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Des couleurs sombres et mates couvriront les murs. Les teintes suivantes sont recommandées :



Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les matériaux en aspect bois en bardage sont autorisés.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

En cas d'utilisation du parpaing ou assimilés, ceux ci seront enduits dans des teintes naturelles (voir exemple ci dessus).

En cas de bâtiment de plus de 20 mètres de longueur ou d'une proportion des murs supérieure aux 2/3 des toitures, l'effet de longueur ou de hauteur sera coupé :

1. par l'utilisation de plusieurs matériaux ou plusieurs couleurs pour les murs (ex : bardage en aspect bois ou soubassement), ou/et,
2. en laissant apparents sur les façades les poteaux supportant la construction ou tout effet similaire, ou/et,
3. en travaillant sur les pleins (murs) et les vides (ouvertures) disposés de manière équilibré, mais pas forcément symétrique.

Pour la toiture, en cas d'utilisation de la tôle laquée, Il sera utilisé la tôle laquée non brillante. Les couleurs autorisées sont le bleu ardoise, le rouge bordeaux, le marron ou le noir.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas être réalisé en chandelles.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés.

Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité.

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences locales sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Elle comprend un sous-secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N :

Les équipements publics d'infrastructure à condition que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone, et notamment son caractère naturel.

Dans le secteur Nh :

1. Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage principal d'habitation existantes et de leurs annexes.

2. La construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, et permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être préférentiellement infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements doivent être enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Règles d'implantation :

Dans la zone N et le secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur la ou les limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Implantation avec marge d'isolement.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh :

Les extensions sont autorisées dans la limite de 20 % par rapport au bâti existant.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Dans le secteur Nh :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Façades:

La couleur des façades doit être choisie dans les teintes rouges brique. Les enduits ocres et les briques jaunes sont autorisées.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les teintes vives sont interdites sur les façades et les huisseries.

Le bois est autorisé. Les rondins de bois sont interdits.

Pour les constructions en bois ou d'aspect bois, les couleurs seront choisies dans les teintes rouges, ocres, gris clair ou les teintes naturelles du bois.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux type tuile ou ardoise, dans les tons gris ou rouges. Les couleurs vives sont interdites. Les tôles imitant les tuiles sont tolérées si une raison technique l'impose.

Les toitures monopentes et toitures terrasse sont interdites. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes et extensions.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions particulières pour les annexes :

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Les tôles notamment type bardage sont interdites.

Les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres. Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Clôtures :

A l'avant, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive, comportant ou non un mur bahut. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Le béton brut et les couleurs vives sont interdits.

Les plaques bétons et les panneaux de bois sont interdits en façade.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,5 mètres de hauteur hors sol.

Le prolongement et la reconstruction de clôtures pleines sont autorisés.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 7 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés repérés sur le plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dans le secteur Nh :

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

LEXIQUE :

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être, considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir

horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

- Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

-Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

-Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- SHOB

SURFACE HORS OEUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

- SHON :

SURFACE HORS OEUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,

- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Travée :

Superposition de baies sur un même axe qui compose une façade.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

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

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

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.